

UNGEWOHNT

Zwischen Nutzung Wohnen



Ein Plädoyer

Was wäre, wenn die Zwischennutzung leerstehender Gebäude nicht nur überwiegend kulturellen Nutzungen vorbehalten bliebe, sondern auch temporäres Wohnen möglich – oder gar alltäglich – wäre? Das Dossier thematisiert Voraussetzungen, Herausforderungen und Potenziale und wagt einen Blick in die Zukunft.

Editorial

Viele Bereiche unseres Lebens sind sehr temporär geworden. Wenige Dinge besitzt man lieber als sie sich zu leihen: Streaming-Dienste stellen Filme für ein 24h Zeitfenster bereit, Autos werden für wenige Jahre geleast oder für wenige Minuten geliehen und Handys bleiben nur so lange im eigenen Besitz bis der Tarif ausläuft. Dann kommt vermutlich ein neues. Vielleicht hat sich die Mode ja geändert. Alles ist auf Abruf alles immer aktuell und geupdatet und alles genau dann verfügbar, wenn man es braucht. Eigentlich ziemlich praktisch. Man kann es aber auch doof finden und sagen: das führt zu einer fehlenden Sorgfalt im Umgang mit den Dingen in der ohnehin schon wegwerftrainierten Gesellschaft. Auf Tinder würde man von Commitment Issues sprechen. Kein Bekenntnis zu den eigenen Dingen, keine Identifikation, keine Sorge um sie. Vielleicht! Dafür bedeuten sie aber auch weniger Verantwortung. Und kein unnötiges Verstauben im Regal, keine Notwendigkeit für eine Garage und kein Zweit-, Dritt- und Viert- Handy.

Ob man ihn nun gut findet oder schlecht. Im Wohnen scheint dieser schnelllebige Trend noch nicht angekommen zu sein. „Wie kommt es, dass der Traum vom eigenen Haus immer noch unge-

brochen ist – obwohl ihn die wenigsten finanzieren können?“¹ Die einzig uns allen bekannte Form temporären Wohnens ist das Hotel und mittlerweile natürlich AirBnB. Hier sind wir bereit, die eigenen Gewohnheiten, die so routiniert und festgefahren scheinen wie das Wort impliziert, für eine kurze Zeit aufzugeben. Geht es um den festen Wohnsitz schwindet die Fantasie. An ihre Stelle treten klassische Vorstellungen von einem gediegenen Wohnraum mit möglichst viel Platz, Privatsphäre und einem guten Preis. *Aber warum?*

„Die Antwort ist einfach: weil es keine Alternativen zu geben scheint. Wenn es um den passenden architektonischen Rahmen für unser Privatleben ging, waren die Wahlmöglichkeiten bisher depressivierend gering: Entweder eine – je nach finanzieller Situation – kleine oder große Wohnung oder ein – je nach finanzieller Situation – kleines oder großes Haus.“² Zeit also, sich mit Alternativen zu beschäftigen, als Antwort auf die dynamische Gesellschaft mit ihren fluiden Lebensphasen und schnelllebigen Trends. Zeit mehr Mut zu wagen, erfinderischer zu werden und mehr herauszufordern. Auch die festgefahrenen Wohngewohnheiten.

Mit wachsender Wohnraumknappheit in den Städten – allen voran in der Stadt München – verschärft sich die Frage, wie dieses Defizit endlich abgebaut wer-

den kann – und bitte sofort, denn die Not ist akut. Ja, durch den Neubau von Wohnungen könnte man meinen. Doch woher die Ressourcen, woher das Geld und woher der Platz? Und vor allem wo die Rücksicht auf die Umwelt? Das Potential liegt im Bestand und besonders im Leerstand. Gerade im Gewerbe sind etliche Flächen ungenutzt, die Büros längst ins Homeoffice verlagert. Auch in München gibt es viele davon. So viele, dass bei einer Umwandlung dieser Flächen in Wohnraum das gesamte Defizit auf einen Schlag gedeckt wäre.

Was absurd klingt, ist leider auch absurd schwer umzusetzen. Ideen zur Aneignung von Leerständen scheitern oft schon auf den ersten Metern an rechtlichen Hürden. Denn eine Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen ist kompliziert. Sie fordert viel: Eine Änderung des Bebauungsplans, die energetische Sanierung der Bausubstanz und die Ausstattung nach Wohnstandard. Und eine Planungsphase. Diese Verfahren können sich ewig ziehen. So lange bleibt das Gebäude im Standby. Ob mit oder ohne Konzept für eine nachfolgende Nutzung, viele Gewerbeimmobilien stehen über lange Zeiträume leer.

Daher beschäftigt sich diese Publikation mit dem Zeitraum des temporären Leerstands, einer Phase nach der ursprünglichen Nutzung und vor der Umnutzung oder dem Abriss. Dabei wird das Potenzial für temporäres Wohnen untersucht, um diese Wohnform als alltägliche

und alternative Lösung aufzuzeigen. Stellvertretend dafür wird das Justizzentrum in München auf seine Eignung untersucht.

Was aktuell noch nicht denkbar oder umsetzbar wäre, lässt sich verhandeln! Was, wenn Bedingungen nicht unverrückbar, sondern beweglich wären, nicht engstirnig sondern offen, nicht verklausuliert, sondern zugänglich? Was, wenn wir lernen würden auch unsere Vorstellungen des Wohnens zu verhandeln. Was, wenn wir gar nicht wissen wie wir leben wollen, weil wir es nicht vorgelebt bekommen? Eine Nacht im Ladengeschäft am Marienplatz: erfrischend anders. Wieso nicht für einen längeren Zeitraum mal raus den gewohnten vier Wänden und hinein in das Ungewohnte, Ungewisse, Unbekannte!

Es muss nicht die Liebe fürs Leben sein. Kann es aber. Das Potential liegt im Mut des Ausprobierens. Auch wenn es nur auf eine Situation hinausläuft.

Maximilian Atta und Amelie Steffen,
Autor*innen des Dossiers UNGEWOHNT

Inhalt

06 Nur Mut Plädoyer für mehr Experiment im Wohnen

08 Hi, nice to meet you
Nicht nur der erste Eindruck zählt – Ein Fotoessay

22 Zahlen, bitte!
Wohnungsknappheit und Leerstand. Perfect match?

24 Raumpotentiale hinter bestehenden Fassaden *Verhandeln* – Gastbeitrag von L. Höpfner, Justizzentrum *Erhalten / Abbrechen Abbrechen*

26 Viele ihrer Art Wie gut eignet sich Gewerbe als Wohnstandort? – Eine Analyse

38 Kartierung von Leerständen Citizen Science als Transformationsstrategie zur gemeinwohlorientierten Aktivierung von städtischem Leerstand – Gastbeitrag von R. Boch, M. Bruckner, Hans-Sauer-Stiftung

40 Keine Entscheidung für die Ewigkeit Zwischennutzung als Strategie

42 Zwischenwohnnutzung von Büroflächen: ökonomisch sinnvoll? – Interview mit Prof. M. Ottmann

44 Das Justizzentrum Präzedenzfall für eine Zwischenwohnnutzung – Ein Exkurs

46 WAS IHR WOLLT
Radikale Öffnung zur Stadt – Ideenwettbewerb

50 Nur nicht sesshaft werden! Suffizientes Wohnen – Gastbeitrag von A. Steffen, OptiWohn

52 Über das gelebte Experiment San Riemo – Interview mit M. Sowa, Kooperative Grossstadt

54 Vor dem Gesetz Die Macht bauregulatorischer Bedingungen

56 Ein Blick ins Gesetzbuch

58 Gesetz und Gewohn-
heit – Eine Wechselbeziehung

60 Schaut her, hört zu!
Ausstellen und Schlafen im
Ruffinihaus – Wohnlabor

72 Marktversagen!? Mit
Anreizen gegensteuern – Ein
Kommentar

74 Zwischenwohnen im
Justizzentrum – Eine bildliche
Annäherung

82 Autor*innen

Nur Mut Plädoyer für mehr Experiment im Wohnen



↑

Sofa Uni (1995), © Kraftwerk 1 Gerda Tobler

„Wir sind in Deutschland zu sehr daran gewöhnt, dass man entweder in einem Einfamilienhaus oder in einer Etagenwohnung lebt. Aber das dürfen nicht die einzigen Alternativen bleiben, auch wenn die Botschaft seit Jahrzehnten unerschwellig transportiert wird [...]“¹

Wer nicht in einem Einfamilienhaus oder einer klassischen Mietwohnung leben will, muss auf die Suche gehen. Denn das Angebot an alternativen Wohnformen hält sich in Grenzen. Dabei sind unsere Lebensentwürfe so individuell und vielfältig. Unsere finanziellen Möglichkeiten klaffen weit auseinander. Die Prioritäten sind, wie in allen anderen Lebensbereichen auch, sehr verschieden verteilt. Hier scheint ein Marktmechanismus gestört. Angebot und Nachfrage passen nicht zusammen, zumindest scheint es so. Oder wissen vielleicht viele gar nicht was alles möglich wäre, wenn?

Überalterung, steigende Mieten, Geflüchtetenwellen, Gentrifizierung und nicht zuletzt der Klimawandel geben Anlass, den Blick zu weiten. Wann wenn nicht jetzt, wäre es sinnvoll über alternative Wohnformen nachzudenken, der Vereinsamung vorbeugen, erschwinglichen Wohnraum zugänglich machen und den individuellen Wohnflächenverbrauch reduzieren. Alternative Wohnformen können eine Antwort darauf sein. Sie tragen dazu bei, den vielfältigen Bedürfnissen der Gesellschaft gerecht zu werden und Lösungen für verschiedene Lebenssituationen zu schaffen und vor allem: sich ihnen anzupassen.

Schlagworte wie Flexibilität, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit erinnern an genossenschaftlich organisiertes Wohnen. Es zeigt eine erste Perspektive auf, wie zukünftiges Wohnen gestaltet werden kann. Ein gelebtes Beispiel ist die Genossenschaft Kooperative Grossstadt, die im Projekt San Riemo experimentelles Wohnen auf verschiedenen Etagen erprobt.

Die Frage, wie diese Wohnformen noch aussehen könnten, damit sie so robust und wandlungsfähig sind, wie wir uns das wünschen, ist wohl noch offen, weil unerprobt. Grund dafür sind verschiedene Hemmnisse, die ihre Verbreitung und Akzeptanz einschränken. Rechtliche Hürden, fehlende finanzielle Anreize, Investitionsrisiken und hoher Planungsaufwand. Hinzu kommt – und das ist sehr wichtig – die oft mangelnde Fantasie der Menschen, aus dem eigenen Wohnverhalten auszubrechen, sodass experimentelle Wohnformen gegen diese tief verwurzelten Gewohnheiten sich nur schwer behaupten können. Wie wäre es, in einem Ladengeschäft zu wohnen, wie in einer Art Hotel oder in einer großen WG? Aber ohne Vorbilder, auch kein wachsendes Interesse oder gar Akzeptanz. Und so entsteht natürlich keine Nachfrage auf dem Markt. Zumindest keine, die verlässlich den damit assoziierten ökonomischen Ungewissheiten standhält.



↑ Grundrisse San Riemo (2020), © SUMMACUMFEMMER

Ein Potential könnten an dieser Stelle Konzeptvergabeverfahren sein. Anstatt den Höchstbietenden für ein Grundstück zu berücksichtigen, werden qualitative Lösungen bevorzugt. Oftmals werden Konzeptverfahren als Pilotprojekte umgesetzt. So können sie von bestimmten regulatorischen Erleichterungen profitieren, alternative Finanzierungsmodelle erproben oder partizipativ geplant werden. Konzeptvergaben eröffnen jenseits der traditionellen Ausschreibung ein Experimentierfeld, auf dem Wohnformen entstehen können, die den wandelnden Bedürfnissen angepasst sind.

Oder Interessierte mit einer spezifischen Nachfrage nach alternativen Wohnformen werden selbst zu Bauherren, gründen eine Genossenschaft und schaffen ihr eigenes

Angebot selbst. „Es gibt eine Lücke, in denen die Umstände des Lebens nicht mehr zum Angebot passen. Das ist eine typische Aufgabe für Genossenschaften. Genossenschaften sind immer dann entstanden, wenn es einen Mangel auf dem Wohnungsmarkt gab – ob das zu wenig Wohnungen waren oder bestimmte Wohnformen nicht angeboten waren, die dem Lebensalltag entsprachen. Dass man sich Dinge des Alltags gerne teilen möchte oder dass man nicht anonym in seinem Haus leben möchte, zum Beispiel.“ – so Markus Sowa, Mitgründer und Vorstand der Genossenschaft Kooperative Großstadt München.

Mit verrückteren Ideen tun wir uns manchmal ein bisschen schwer. Nicht zuletzt bauregulatorische Richtlinien tun alles, um alternative Wohnformen zumindest zu erschweren. Ein Plädoyer, sich nicht in den bürokratischen Mühlen zerreiben zu lassen. Auch das Dominieren klassischer Wohnformen stellt die eigenen Gewohnheiten aktuell nicht infrage. Mieten sind hoch und Ausbaustandards noch höher. Ist das nötig? Ist das wirklich so wie wir alle leben wollen und sollen? Die Frage, bewegt wohl jeden. Sie bringt den Aspekt der Menschlichkeit mit all ihren Höhen und Tiefen in die Architektur. Experimentelle Wohnformen können nicht nur nachhaltigere und individuellere Wohnlösungen bieten, sondern auch die Möglichkeit eröffnen, die Bau- und Wohnkultur grundlegend zu verändern. Auch wenn der Weg lang sein kann.



Mehr dazu

Keine Entscheidung für die Ewigkeit, S. 40
Über das gelebte Experiment San Riemo, S. 52
Gesetz und Gewohnheit, S. 58
Schaut her, hört zu!, S. 60

1 Salden, Simone/Thimm, Katja: 25 Quadratmeter zum Leben - muss das reichen?, in: DER SPIEGEL, Heft 11/2021, 2021, Hamburg, <https://www.spiegel.de/panorama/gesellschaft/einfamilienhaeuser-debatte-wir-muessen-anders-wohnen-oder-wir-gehen-unter-a-a8ae5355-0002-0001-0000-000176230901> (Abruf 12.07.2024)

Hi, nice to meet you Nicht nur der erste Eindruck zählt

Ein Fotoessay

„Gewerbeflächen zu vermieten“ – überall. Und in München sogar noch verhältnismäßig wenige. Ein Spaziergang durch die Stadt zeigt, wie viele von ihnen leer stehen oder sogar abgerissen werden sollen. Dabei sind sie in gutem Zustand, dabei haben sie Charakter und Gestaltungswillen und viel, so viel Fläche!

Vielleicht haben sie im Jetzt keinen Nutzwert, aber das ist eine Momentaufnahme. Ein Moment, in dem entschieden wird, dass diese Gebäude nicht mehr für den Zweck gebraucht werden, für den sie ursprünglich gedacht waren: Büros. Zahlreiche kleine Büros auf etlichen Etagen, verbunden durch lange Flure und Blicke durch eine ordentlich gerasterte Fassade. Viele von ihnen stammen aus einer Zeit, die in Deutschland den überwiegenden Teil des Gebäudebestandes ausmacht und die sich heute keiner großen Beliebtheit mehr erfreut. Die Nachkriegszeit ist zu billig und asbestverseucht, die späten 1970er Jahre zu brutalistisch oder die frühen 1990er Jahre zu postmodern.

Nicht mehr in Mode, werden sie gerne abgerissen. Die Absurdität der Mode! Ist sie wirklich ein ernstzunehmender Einwand? Der unverwechselbare Ausdruck einer Zeit ist schließlich ein Kulturgut, das es gerade deshalb zu bewahren gilt. Heute ist die Furcht vor einem zu starken Ausdruck groß. Gleichförmig und anonym die langweiligen Fassaden an deutschen Bahngleisen. Auch wenn man kaum sagen kann, dass sie Ausdruck einer Mode sind, sondern möglichst ausdruckslos versuchen, zeitlos zu wirken, wird man sie in spätestens 20 Jahren wieder als unzeitgemäß empfinden und über ihren Abriss nachdenken.

Aber die Zeit zwischen 1950 und 1990 bildet die kritische Masse. Hier liegt eine große Ressource an vorhandenem Raum. Hier findet sich der große Leerstand. Sie sind Zeugen ihrer Zeit und Teil einer gewachsenen Stadt. Einige wurden von namhaften Architekten entworfen. Von Kiessler Architekten, Sep Ruf oder Richard Riemerschmid. Eine Auseinandersetzung mit diesen vielen Bauten desselben Typus ist unumgänglich. Vielleicht muss man ihn erst lieben lernen, denn er kann so viel mehr sein als nur Büro – oder eben Leerstand. Eine visuelle Auseinandersetzung als Geschichte der Aneignung.

Am	Eisbach	3
Dingolfinger	Straße	7
Maximilianstraße		53
Deroystraße	18, 20, 22	
Rundfunkplatz		1

























Mehr dazu
Raumpotentiale hinter bestehenden Fassaden, S. 24
Viele ihrer Art, S. 26
Kartierung von Leerständen, S. 38



Zahlen, bitte! Wohnungsknappheit und Leerstand. Perfect match?

400.000

Eine Zahl die so oft in Talkshows und Zeitungsartikeln zitiert wurde, dass vermutlich jede*r Bewohner*in in Deutschland sofort weiß, worum es geht. Wohnraumknappheit – und das Ziel der Bundesbauministerin Geywitz, diese mit eben jenen jährlich 400.000 neu gebauten Wohnungen anzugehen.¹

14.000

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat für München einen angespannten Wohnungsmarkt festgeschrieben. „(...) vor allem in München (...) [waren] die Fertigstellungszahlen niedriger als der Bedarf (...). Von 2017 bis 2020 wurden etwa 32.000 Wohnungen gebaut, der Bedarf lag laut Prognose für die vier Jahre jedoch bei fast 46.000 Wohnungen. Daraus ergibt sich ein aktuelles Defizit von 14.000 Wohnungen, welches kontinuierlich anwächst.“²

8.000

Der jährliche Bedarf an neuem Wohnraum in München liegt bei ca. 8.000 Wohnungen. Dabei wurde die Zielzahl im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau von 1.800 auf 2.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöht.³

10.000

Jährlich ziehen ca. 10.000 Personen neu nach München. Ein weiterer Grund für die Wohnungsknappheit.⁴

Wohnungsknappheit – Die naheliegende Lösung?
Die Gründe für die Wohnungsknappheit sind der Mangel an Wohnungen allein und die Lösungsansätze. Potenzial Leerstand von Gewerbeimmobilien bis hin zum Leerstand von Wohnungen. Dieser wird bislang noch zu wenig Beachtung finden. Insbesondere in München, nicht mehr nachgelagert, tragen zum Problem bei und bieten die Reduzierung des eigenen Flächenverbrauchs, um entgegenzuwirken.

30%

Das bestehende Wohnungsdefizit wird derzeit nicht abgebaut, sondern vergrößert sich kontinuierlich, da der erforderliche Wohnungsneubau um mehr als 25 % unterschritten wird.⁵

80%

Immer kleinere Haushalte bewohnen immer größere Wohnungen. Dadurch steigt der Bedarf an Wohnfläche, ohne dass mehr Menschen mit Wohnraum versorgt werden können. Das führt zu Wohnungsknappheit. Fast 80 % der Privathaushalte in München bestehen mittlerweile aus ein bis zwei Personen, größere Haushalte mit fünf und mehr Personen machen nur einen Bruchteil der Privathaushalte aus. (Im Durchschnitt leben 1,8 Personen in einer Wohnung.)⁶

88m²

Der durchschnittlichen Haushaltsgröße in München steht eine Wohnfläche von 88m² zur Verfügung (Bundesdurchschnitt 92m²). Daraus ergibt sich ein Wohnflächenverbrauch von über 40m² pro Kopf.⁷

nde Lösung wird im Neubau gesehen. Seit sind jedoch weitaus vielfältiger als dementsprechend komplex sind auch and – Insbesondere der zunehmende etet ein großes Flächenpotenzial, das det. Aber auch die vielerorts, insbe hfragegerechten Wohnungszuschnit- en ebenso wie Überlegungen zur Re- uchs Ansätze, dem Wohnungsmangel

1.450.000

Anfang 2024 beläuft sich das Leerstands-volumen von Gewerbebauten in Mün- chen auf 1,45 Mio. m². Standen 2019 nur 1,6 % der Büroflächen leer, sind es 2023 schon 6,1 %. Dabei entsprechen 46 % des Leerstandes einer modernen Ausstattungsqualität und wären da- her für eine Nachnutzung sofort geeignet.⁸ Die Zahlen sind nur Schätzungen. Die Leer- standserfassung ist eine erste Hürde zur Akti- vierung des Raumpotenzials. „Eine Ahndung unbegründeten Leerstands auf der rechtlichen Basis der Zweckentfremdungssatzung findet bislang nur im Wohnsegment statt, aber nicht im Gewerbebereich.“⁹ Auch die dadurch resul- tierende Pflicht der Eigentümer*innen, Leer- stand möglichst zu vermeiden, entfällt.

16.500

Würden die leerstehende Gewerbeflä- chen mit einer durchschnittlichen Wohnungs- gröÙe von 88 m² umgenutzt werden, könnten zusätzliche Kapazitäten für rund 16.500 Woh- nungen freigesetzt. Damit würde das Defizit an Wohnraum in München der vergangenen Jahre nicht nur aufgeholt, sondern sogar übertroffen werden.¹⁰

41m²

Das Umweltbundesamt sah 2019 seine Absenkung des Wohnflächenkonsums pro Kopf auf maximal rund 41 m² pro Person als erfor- derlich an, um umwelt-, klima- und ressour- cenpolitische Ziele zu erreichen.¹¹

67 %

Der Anteil der leer stehenden Gewerbe- flächen am Gesamtleerstand in München be- trägt 67%. Im Jahr 2022 standen ca. 0,1% der Wohnungen in München leer. Dies ist ein nied- riger Wert und entspricht ca. 8.280 leerstehen- den Wohnungen.¹²

34.800.000

Durch die große Fläche an Gewerbeleer- stand in München gehen monatlich 34,8 Mil- lionen Euro an Mieteinnahmen verloren. Zu- sätzlich müssen für den Unterhalt der Gebäude mindestens 6,2 Millionen Euro pro Monat in- vestiert werden.¹³

1 Vgl., Bundesregierung: Mehr bezahlbare und klimage- rechte Wohnungen schaffen, 2022, Berlin, <https://www.bundes- regierung.de/breg-de/aktuelles/wohnungsbau-bundesregie- rung-2006224> (Abruf 11.07.2024)

2 Vgl., Müller, Julia: Wohnungsbauatlas für München und die Region, 2022, München, S.4

3 Vgl., Ebd., S. 4

4 Vgl., Ebd., S. 4

5 Vgl., Ebd., S. 32

6 Vgl., Rzehak, Peter: Privathaushalte in München 2020, Häufigkeiten, Strukturmerkmale, räumliche Charakteristika und zeitliche Entwicklungen, 2020, München, S.6

7 Vgl., Müller, Julia: Wohnungsbauatlas für München und die Region, 2022, München, S.21

8 Vgl., BNP Paribas Real Estate: At a Glance Q2 2024, VORJAHRESBILANZ GEKNACKT: MÜNCHEN ÜBERNIMMT SPITZENPOSITION UNTER DEN TOP-MÄRKTEN, 2024, Mün- chen, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/ bueromarkt/muenchen-at-a-glance> (Abruf 11.07.2024)

9 Cruel, Antonia: Zwischennutzung, Zwischen den Fron- ten, 2021, München, S. 47

10 Vgl., Müller, Julia: Wohnungsbauatlas für München und die Region, 2022, München, S.21

11 Vgl., Schubert, Susanne et al.: Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern, Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau, 2023, Dessau-Roßlau, S.23, https:// www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/ publikationen/2023_uba_pos_wohnraumschaffung_bf_2aufla- ge.pdf (Abruf 11.07.2024)

12 Vgl., Statista Research Department: Leerstandsquote von Wohnungen in München von 2001 bis 2022, 2023, Ham- burg, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/261657/ umfrage/leerstandsquote-von-wohnungen-in-muenchen/> (Ab- ruf 11.07.2024)

13 Vgl., Hasenkamp, Joscha: Gewerbepreise München 2024, 2024, Bornheim, <https://www.miete-aktuell.de/gewerbe- preise/Muenchen/Muenchen/> (Abruf 11.07.2024)

Raumpotentiale hinter bestehenden Fassaden

VerhandelBar

Gastbeitrag von Laura Höpfner, Initiative Justizzentrum Erhalten/Abbrechen

VerhandelBar – unter Einschluss der Öffentlichkeit. Ein Projekt der ARCH+ in Kooperation mit der Initiative Justizzentrum Erhalten / Abbrechen und dem Kollektiv PointOfNoReturn im Rahmen des Programms Public Art München SOLO

München scheint voll, hat aber eigentlich Platz, so die These des Projekts VerhandelBar – unter Einschluss der Öffentlichkeit. Raumpotenzial muss nicht am Rande der Stadt gesucht werden, sondern mittendrin, hinter bestehenden Fassaden. Der innerstädtische Bestand bietet eine Möglichkeit zur Reorganisation des bestehenden Raums, eine Alternative zu der Verbauung der Landschaft und der maßlosen Verdichtung. Drängende Themen wie Wohnungsnot und Klimakrise lassen sich schließlich nicht an den Rand der Stadt schieben, sondern müssen gerade in den urbanen Zentren angegangen werden.

Seit 2023 bemüht sich die Initiative „Justizzentrum Erhalten“ / „Abbrechen“ um den Erhalt des vom Abriss bedrohten Strafjustizentrums in der Nymphenburger Straße. Das 1977 fertiggestellte brutalistische Gebäudeensemble umfasst 54.000 m² Geschossfläche auf einer Grundfläche von 17.500 Quadratmetern im Herzen Münchens. Es war u.a. zwischen 2013 und 2018 Verhandlungsort des NSU-Prozesses. Nach aktuellen Planungen wird 2025 am Leonrodplatz, etwas weiter stadtauswärts, der Neubau des Strafjustizentrums bezugsfertig sein. Die Zukunft des alten Objekts wird seit über 10 Jahren mal mehr, mal weniger aktiv diskutiert.

Das vielfältige Netzwerk aus Stadtmacher*innen setzt sich für den Erhalt und die Umnutzung des Justizentrums ein. In einem Positionspapier im Jahr 2023 formulierte die Initiative Konzepte zu Bestandserhalt, zukünftiger Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Diskussion. Das Positionspapier wurde von zahlreichen Akteur*innen aus Fachwelt und Zivilgesellschaft unterstützt und in der Presse diskutiert. Das öffentliche Interesse hat den zuständigen

Bauminister, Christian Bernreiter, zu einer Stellungnahme bewogen, in der der Wunsch aufgenommen wird, dass auf der freiwerdenden Liegenschaft so viel bezahlbarer Wohnraum wie möglich entstehen soll. Ein Bestandserhalt wird nicht mehr ausgeschlossen. Dieses Momentum soll im Rahmen des Projekts in konstruktive Gespräche mit gesellschaftlichen Gruppen, den Verwaltungen von Freistaat und Landeshauptstadt sowie Vertreter*innen des Justizentrums übertragen und im Sinne einer sozialen Plastik als öffentlicher Prozess gestaltet werden.

Kern des Projekts bildet eine künstlerisch-architektonische Intervention, die VerhandelBar, die als öffentlicher Verhandlungsraum dazu einlädt, Abriss und Leerstand als ökologisches und soziales Problem zu verhandeln. Ausgehend vom drohenden Abriss des Strafjustizentrums an der Nymphenburger Straße werden Öffentlichkeiten für die Aushandlung gesellschaftlicher Fragen hergestellt. Durch künstlerische Methoden und kooperative Formate im Münchner Stadtraum sollen während der Projektlaufzeit gemeinsam mit der Stadtgesellschaft Potenziale, Chancen und Handlungsansätze ausgelotet und in wirksame Strategien der Bestands(um-)nutzung übersetzt werden. Folgende Fragen stehen dabei im Fokus: Welche ungenutzten Raumpotentiale bestehen in München? Wie kann die Stadtgesellschaft an der Erhaltung und (Um-)Verteilung von Raum beteiligt werden? Ergebnisse, Erkenntnisse und Lösungsansätze für den Umgang mit dem städtischen Bestand werden für eine Wechsellausstellung an der VerhandelBar aufbereitet. Kartierungsspaziergänge, die das Ausmaß des Leerstands erfassen sollen und in Kooperation mit der Hans Sauer Stiftung durchgeführt werden, und performativ-diskursive Veranstaltungen liefern das Grundlagenwissen. Jeweils donnerstags findet in Kooperation mit dem Künstlerkollektiv Tam Tam ein Barbetrieb statt. Regelmäßig öffnet sich die VerhandelBar zur Bespielung durch lokale zivilgesellschaftliche Initiativen.



Mehr dazu

Hi, nice to meet you!, S. 08

Das Justizzentrum, S. 44

WAS IHR WOLLT, S. 46

Viele ihrer Art Wie gut eignet sich Gewerbe als Wohnstandort?

Eine Analyse



↑ Justizzentrum, © Fritz Bielmeier

„Gerade für eine dynamische Stadtentwicklung und mittelfristige Transformation nach Krisen sind Zwischennutzungen vorteilhaft. Aufgrund ihrer zeitlichen Befristung können sie als Experimentierräume verstanden werden, in denen Nutzungen getestet und Nachnutzungen vorbereitet werden können.“²

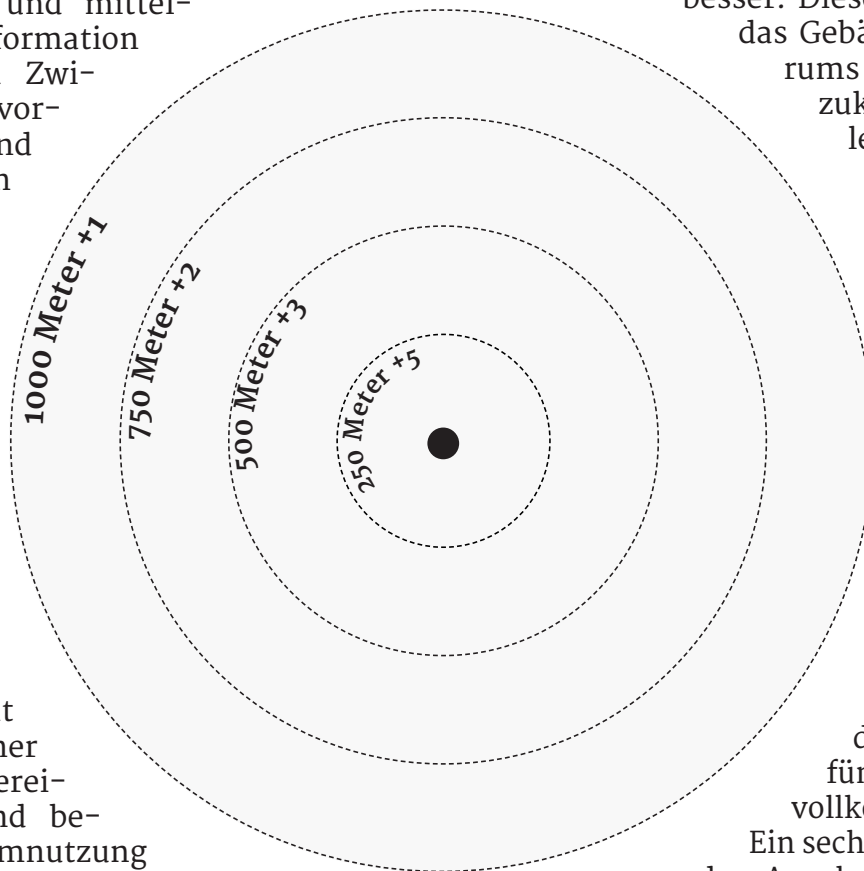
Nicht jede leer stehende Bürofläche eignet sich für eine Umnutzung. Die Lage spielt eine wichtige Rolle bei der Frage, ob statt der bisherigen gewerblichen Nutzung auch andere Nutzungen denkbar sind. Wird die Umnutzung auf Wohnen beschränkt, kommt der städtebaulichen Lage der Immobilie eine noch größere Bedeutung zu. Gewerbeflächen in Gewerbegebieten oder am Stadtrand sind oft nur mit dem Auto zu erreichen und bieten in der Regel schon aufgrund ihrer Lage geringere Wohnqualitäten. Es ist daher sinnvoll, bei

einer Umnutzung zu Wohnen, vor allem an innerstädtische Gewerbeimmobilien zu denken. Auch wenn bei dieser Eingrenzung eine große Zahl leerstehender Bürogebäude nicht mehr berücksichtigt werden kann, finden sich in allen deutschen Städten genügend Beispiele für leerstehende Gebäude, bei denen sich eine Umnutzung zum Wohnen lohnen könnte. Selbst in der Stadt München, die im bundesweiten Vergleich einen besonders geringen innerstädtischen Büroleerstand aufweist¹, finden sich viele geeignete Gebäude.

Bei der Zwischenwohnnutzung kommt dem Städtebau eine besondere Bedeutung zu. Im Gegensatz zu einer dauerhaften und damit deutlich langfristiger vorbereiteten Umnutzung kommt es bei einer Zwischenwohnnutzung zu einer schlagartigen Veränderung des Stadtraums. Statt einer möglichen Entwicklung von städtebaulichen Wohnqualität muss auf das Vorhandene zurückgegriffen werden.

Supermärkte, die bisher in der Mittagszeit von den Büronutzer*innen stark nachgefragt wurden, werden nun verstärkt abends und am Wochenende von den neuen Bewohner*innen genutzt. Auch die Nachfrage nach Gastronomie verlagert sich von der Mittagszeit auf den Abend und das Wochenende. Über die infrastrukturellen Aspekte hinaus verändert sich das Erscheinungsbild und das Quartiersgefühl mit steigender Einwohnerzahl. Naherholungsflächen werden intensiver genutzt und Straßenräume belebt. Die Zwischenwohnnutzung hat das Potenzial, diese Effekte ohne besondere Vorbereitung und Aufwand zu realisieren und damit einer Quartiers- oder sogar Stadtentwicklung eine Richtung zu geben.

„Gerade für eine dynamische Stadtentwicklung und mittelfristige Transformation nach Krisen sind Zwischennutzungen vorteilhaft. Aufgrund ihrer zeitlichen Befristung können sie als Experimentierräume verstanden werden, in denen Nutzungen getestet und Nachnutzungen vorbereitet werden können.“² Da die Hürde für die Umsetzung einer Zwischenwohnnutzung nicht hoch ist und keiner besonderen Vorbereitung und Aufwand bedarf, darf die Umnutzung auch scheitern und kann eher als städtebauliches Experiment verstanden werden. „Im Gegensatz zu langfristigen Planungen liefern sie die Möglichkeit, die Ergebnisse bei negativem Ausgang zu verwerfen und nicht zu verstetigen.“³ Gleichzeitig hat die Zwischenwohnnutzung das Potenzial, auf kommende städtebauliche Veränderungen vorzubereiten und damit langfristige Entwicklungen anzustoßen. „So bereiten Zwischennutzungen entweder eine Nachnutzung vor, oder sie entwickeln sich selbst zur dauerhaften Lösung höherer städtebaulicher Qualität⁴. Sie können als Testnutzungen eingesetzt werden, leiten somit den Prozess dauerhafter Nutzungen ein“.⁵



Bewertung

Nicht jede innerstädtische Lage eignet sich gleichermaßen zum Wohnen. Anhand verschiedener Parameter, die Aspekte der Wohnqualität beschreiben, kann der jeweilige Standort städtebaulich untersucht und hinsichtlich seiner Eignung bewertet werden. Vorschläge für Untersuchungsparameter sind: Wie gut ist die Anbindung, wie groß ist das Angebot an Nahversorgung, wie groß und vielfältig ist die Auswahl an Gastronomie und Kultur, wie groß ist das Bildungsangebot, wird in der Nachbarschaft bereits gewohnt, wie viele Naherholungsmöglichkeiten gibt es und besteht Lärmbelastung am Standort. Mit Ausnahme des Lärms gilt für alle Parameter: je näher und je mehr am Standort vorhanden, desto

besser. Diese Analyse wurde für das Gebäude des Justizzentrums und für fünf weitere zukünftig oder bereits leer stehende Gebäude in München durchgeführt. Um die Eignung des Standortes noch besser abschätzen zu können, werden neben der allgemeinen Regel zur Bewertung der Parameter individuelle Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen. Beispielsweise sind für die Nahversorgung fünf Möglichkeiten vollkommen ausreichend.

Ein sechster Supermarkt wird das Angebot kaum wesentlich erweitern. Die Bewertungen der Parameter werden in ein Punktesystem übersetzt und anschließend in Prozentwerte umgerechnet. Dabei entsteht eine anschauliche Vergleichbarkeit der Standorte von leerstehenden Bürogebäuden, die bei der Einschätzung hilft, ob eine Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen sinnvoll erscheint.

Die individuellen Ergänzungen zur Bewertung der Parameter im Detail:

Im **Parameter Anbindung** werden jeweils für die Nächste S-Bahn-, U-Bahn-, Tram- und Bus-Station Punkte vergeben. Auch Stationen, die im 500m Radius liegen, bekommen +5 Punkte.

Im **Parameter Nahversorgung** werden nur für

die nächste Nahversorgungseinrichtung Punkte vergeben. Für bis zu 5 weitere Nahversorgungseinrichtungen können jeweils +2 Punkte vergeben werden.

Im **Parameter Gastro/Kultur** werden nur für die nächsten 2 Gastronomien und die nächste Kultureinrichtung Punkte vergeben. Befinden sich im 1km Radius mehr als 15 Gastronomien, werden dem Parameter weitere +5 angerechnet.

Im **Parameter Bildung** werden für jede Schule, Kindergarten oder Universitätseinrichtung Punkte vergeben. Die Gesamtanzahl kann jedoch insgesamt +20 Punkte nicht überschreiten.

Im **Parameter Wohnfläche** werden einmal für die in nächster Nähe liegende Wohnfläche Punkte vergeben. Liegt der Anteil an Wohnfläche innerhalb des 1km Radius über 30%, werden dem Parameter +5 und bei über 50% +10 Punkte angerechnet.

Im **Parameter Naherholung** werden einmal für den nächsten Naherholungsort (Park, Schwimmbad...) Punkte vergeben. Liegt der Anteil an Naherholungsfläche innerhalb des 1km Radius über 15%, werden dem Parameter +5 und bei über 30% +10 Punkte angerechnet.

Im **Parameter Lärm** wird nur die 250m Zone berücksichtigt. Wenn die Lärmemission direkt auf das Gebäude einwirkt, werden keine Punkte vergeben. Ist Lärm vorhanden, ohne dass das Gebäude direkt betroffen ist, werden +10 Punkte vergeben. Wenn kein Lärm vorhanden ist, werden +15 Punkte vergeben.

Es ist eine Gesamtpunktzahl von 125 Punkten möglich. Allerdings sind bei 115 Punkten bereits 100% der Bewertung erreicht, da bei dieser Punktzahl von einer idealen Lage ausgegangen werden kann. 58 Punkte, also 50%, muss ein Gebäude mindestens erreichen, um hinsichtlich der Standortbewertung für eine Umnutzung zum Wohnen geeignet zu sein.

Die Ergebnisse der sechs städtebaulich untersuchten Gebäude in München zeigt, dass trotz großer Unterschiede bei den Standorten eine städtische Lage fast immer eine Eignung hinsichtlich einer Umnutzung zum Wohnen bedeu-



tet. Durch die städtische Lage werden bei allen Standorten alle Parameter angesprochen. So können leichter punktuelle Defizite durch besonders umfangreich erfüllte Parameter ausgeglichen werden. Die Analyse zeigt, dass eine gewisse Übertragbarkeit beim Umgang mit innerstädtischen Büroleerstand auf städtebaulicher Ebene besteht.

1 BNP Paribas Real Estate: At a Glance Q2 2024, VORJAHRESBILANZ GEKNACKT: MÜNCHEN ÜBERNIMMT SPITZENPOSITION UNTER DEN TOP-MÄRKTEN, 2024, München, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-markt/muenchen-at-a-glance> (Abruf 11.07.2024)

2 Cruel, Antonia: Zwischennutzung, Zwischen den Fronten, 2021, München, S.25

3 Vgl., Ebd., S. 25

4 Schlegelmilch, Frank et al.: Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung, (Werkstatt: Praxis), Heft 57, 2008, Bonn, S. 107

5 Cruel, Antonia: Zwischennutzung, Zwischen den Fronten, 2021, München, S.19



Mehr dazu

Hi, nice to meet you!, S. 08

Zahlen, bitte!, S. 22

Raumpotentiale hinter best. Fassaden, S. 24

Kartierung von Leerständen, S. 38

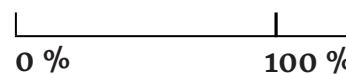
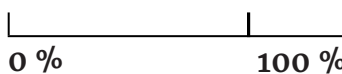
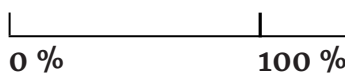
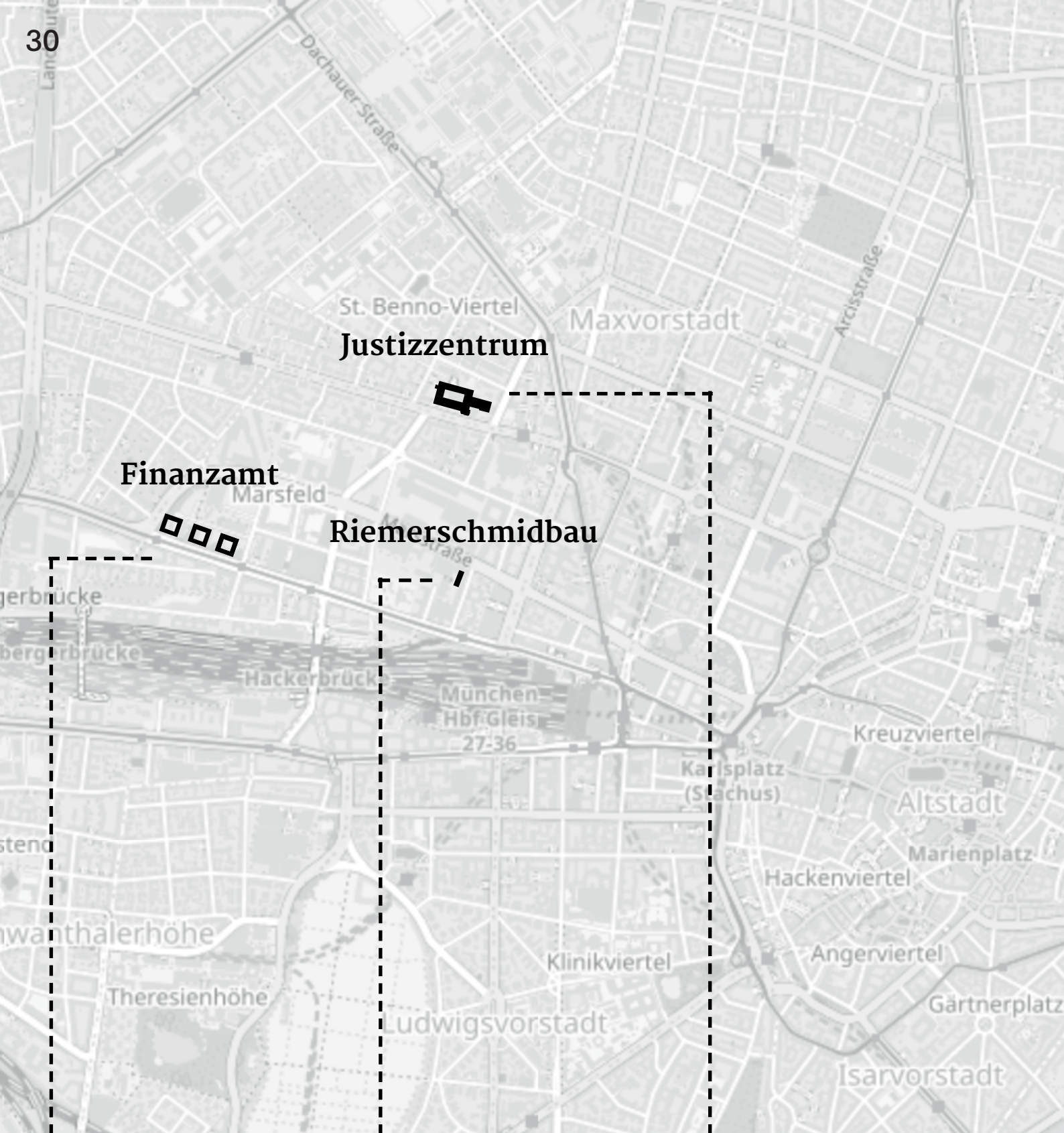
Das Justizzentrum, S. 44

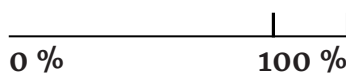
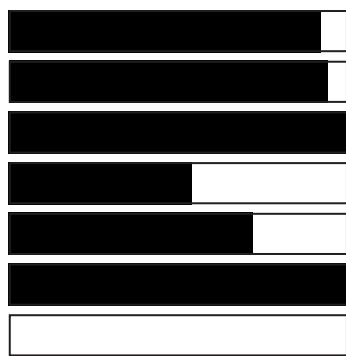
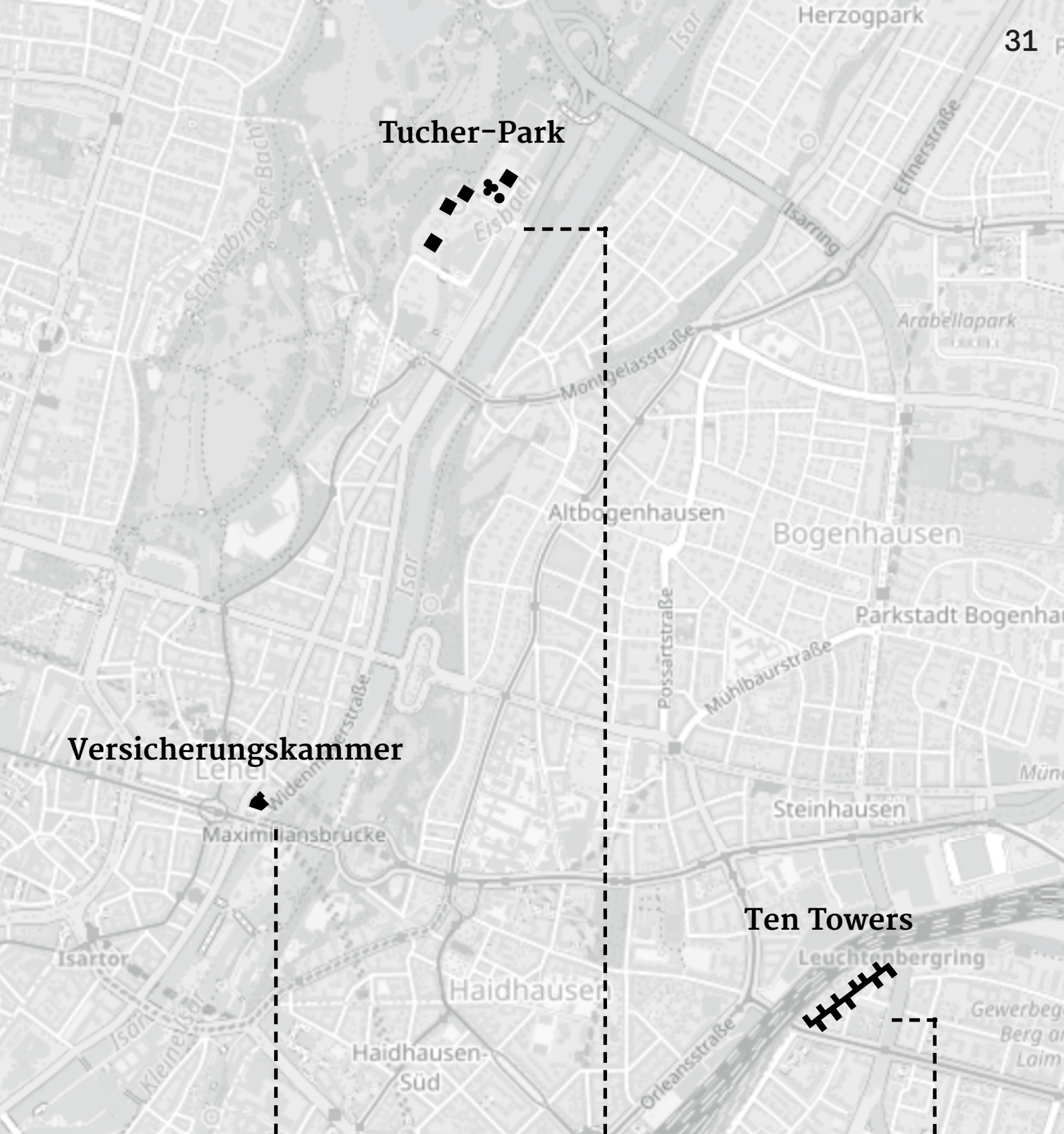
- ← Ten Towers (2024), © M. Atta / A. Steffen
- ↓ Riemerschmidbau BR (2024), © M. Atta / A. Steffen
- ↘ Tucherpark (2024), © M. Atta / A. Steffen



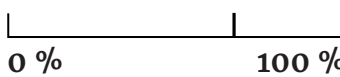
- ↓ Bayrische Versicherungskammer (2024), © M. Atta / A. Steffen
- ↘ Finanzamt München (2024), © M. Atta / A. Steffen



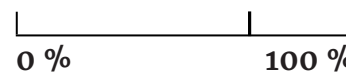




78 %



67 %

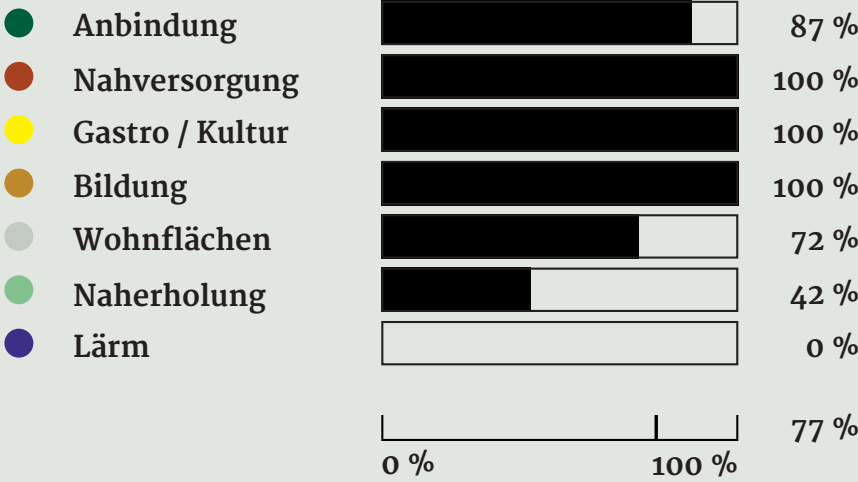
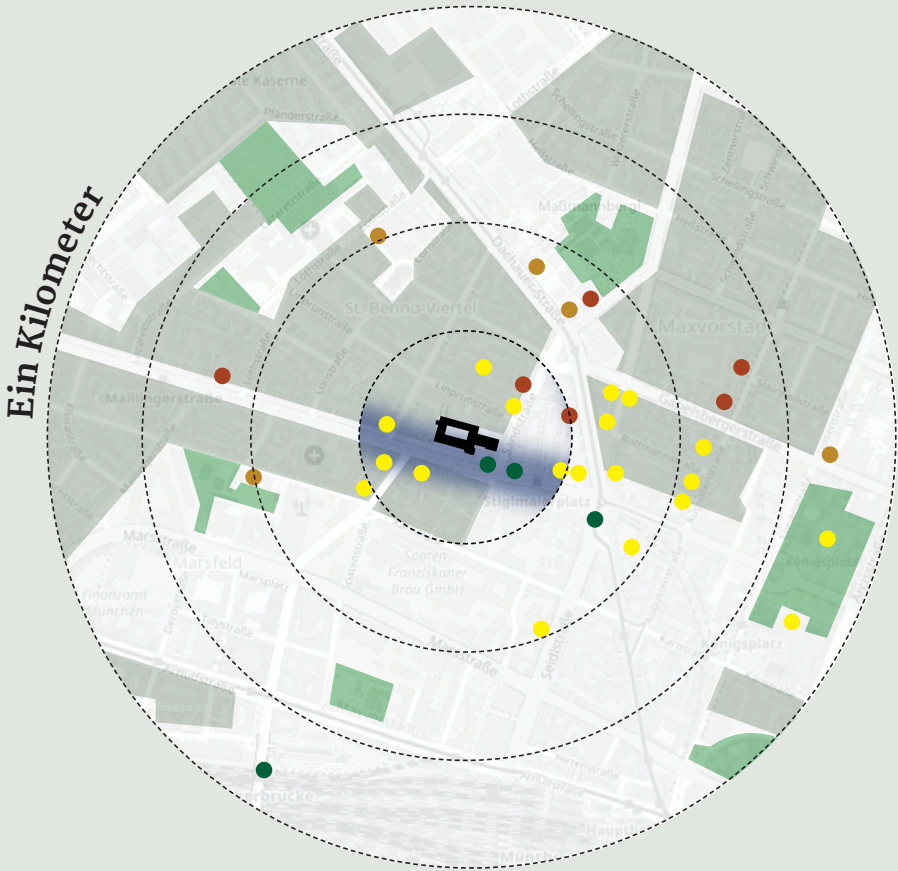


69 %

Justizzentrum

Nymphenburger Straße 7

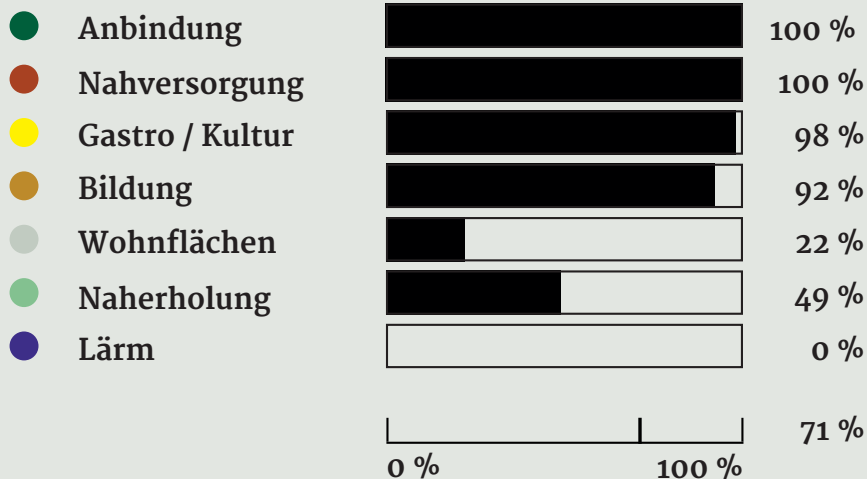
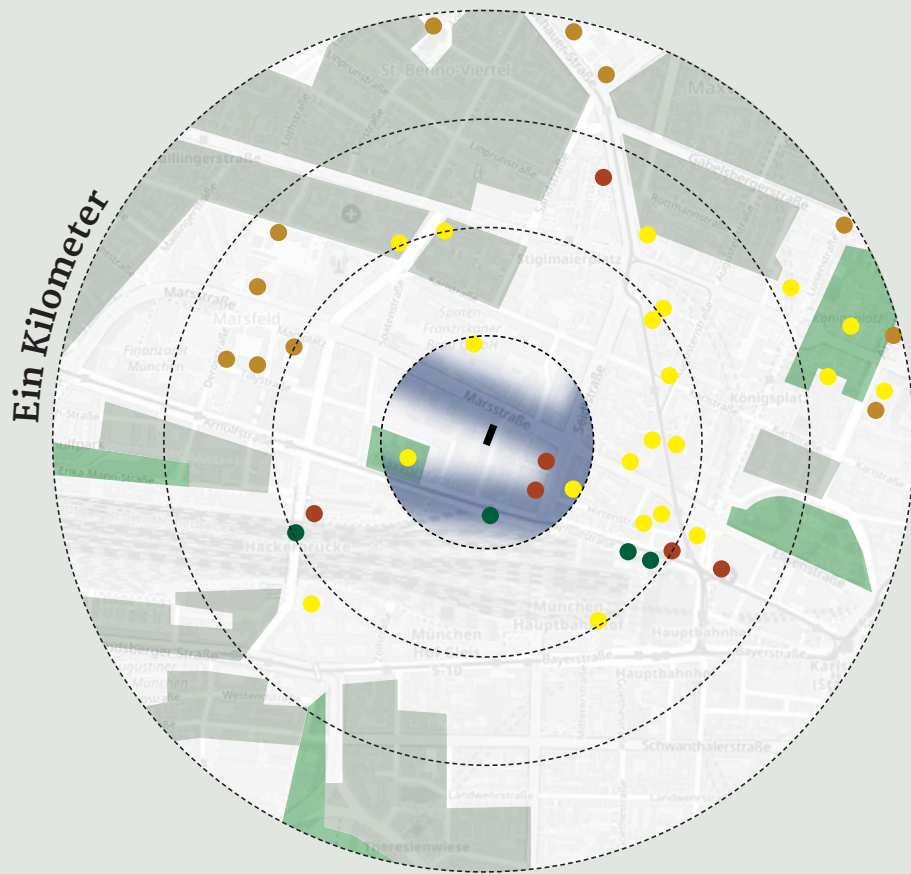
Aktuell: Büronutzung
Zukunft: Unklar
Fläche: 50.000 m²



Riemerschmidbau BR

Rundfunkplatz 1

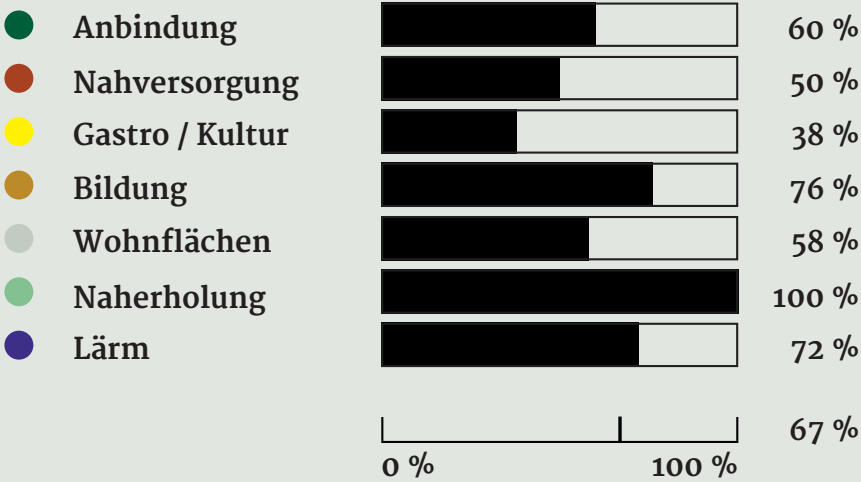
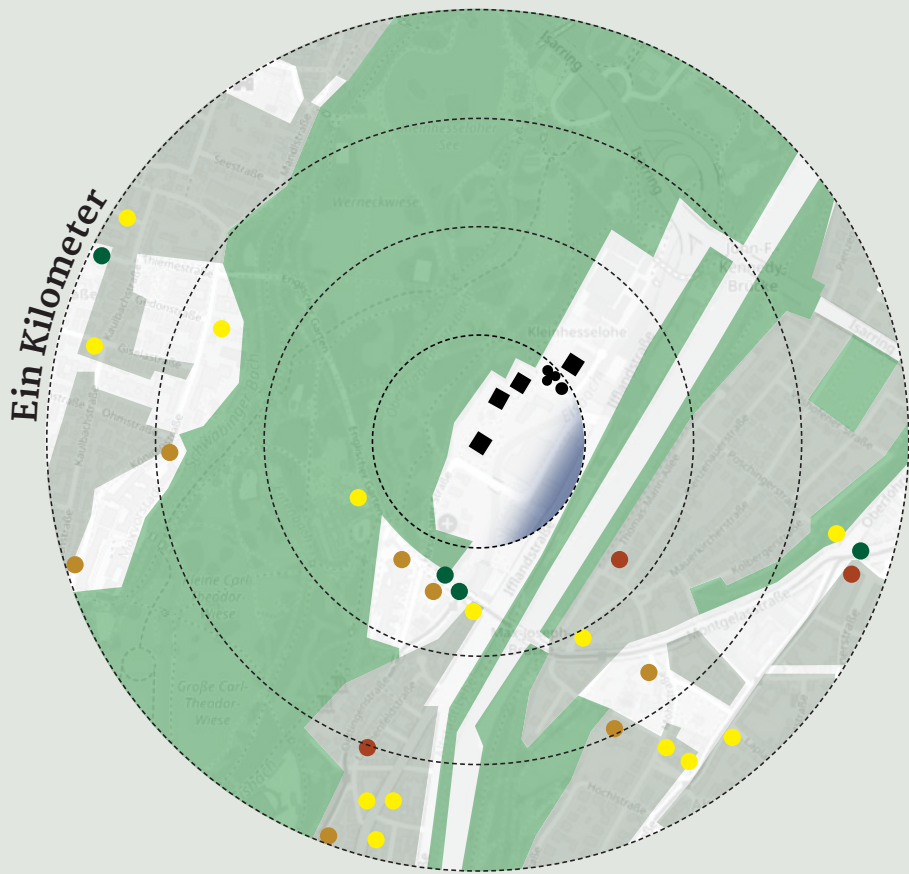
Aktuell: Büronutzung
 Zukunft: Unklar
 Fläche: ca. 5.000 m²



Tucherpark

Am Eisbach 3

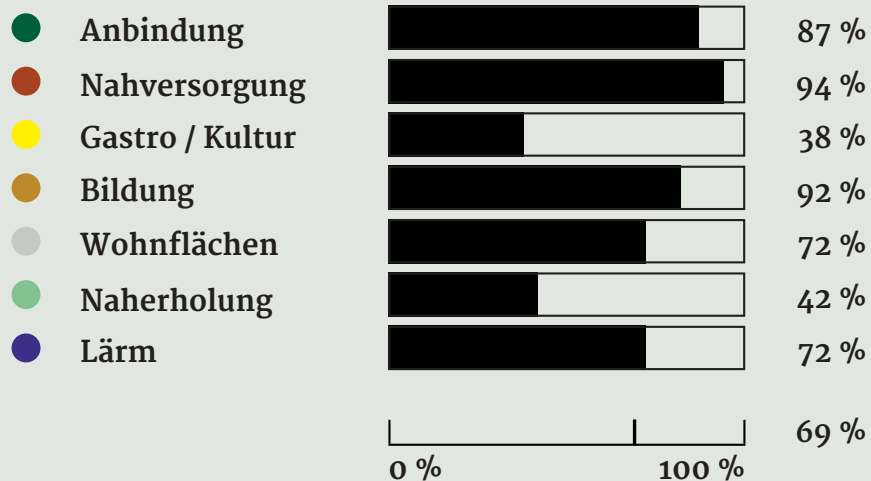
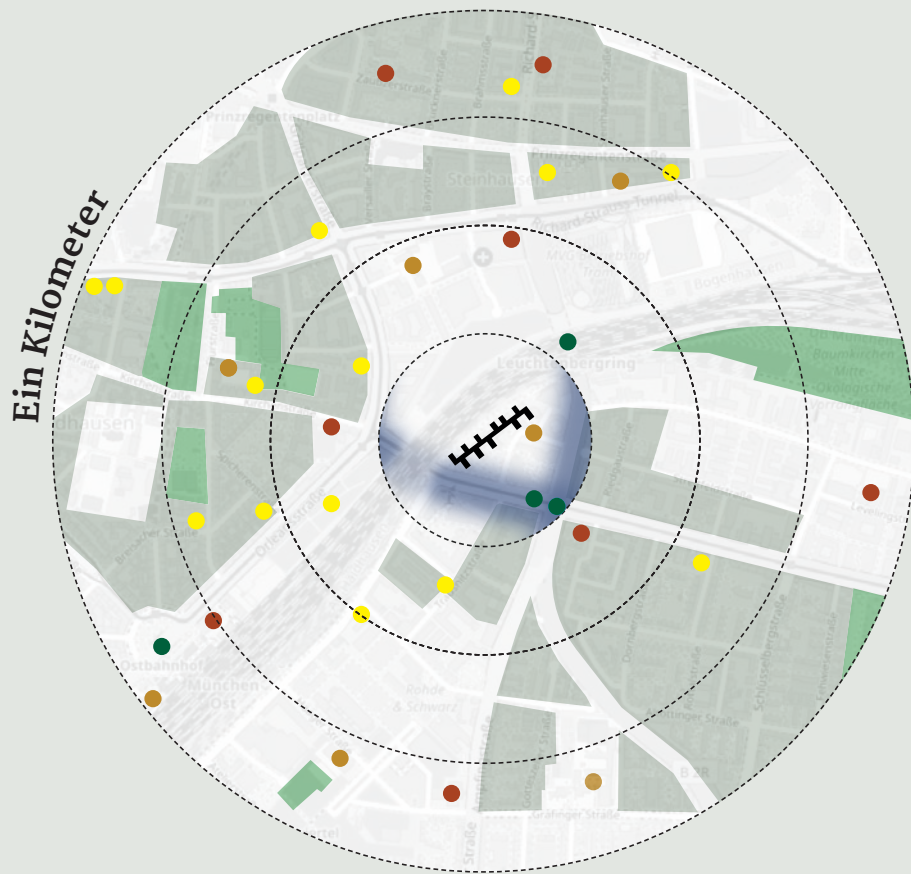
Aktuell: Leer seit 2019
Zukunft: Abriss / Erhalt
Fläche: ca. 137.000 m²



Ten Towers

Dingolfinger Straße 7

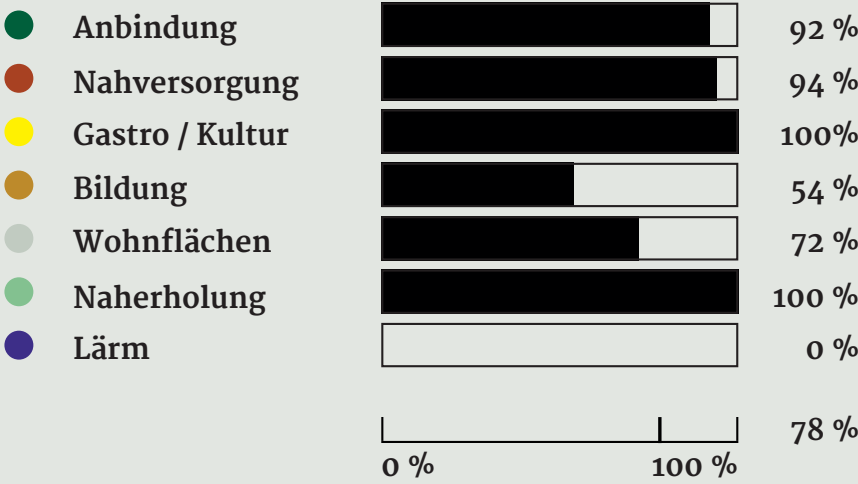
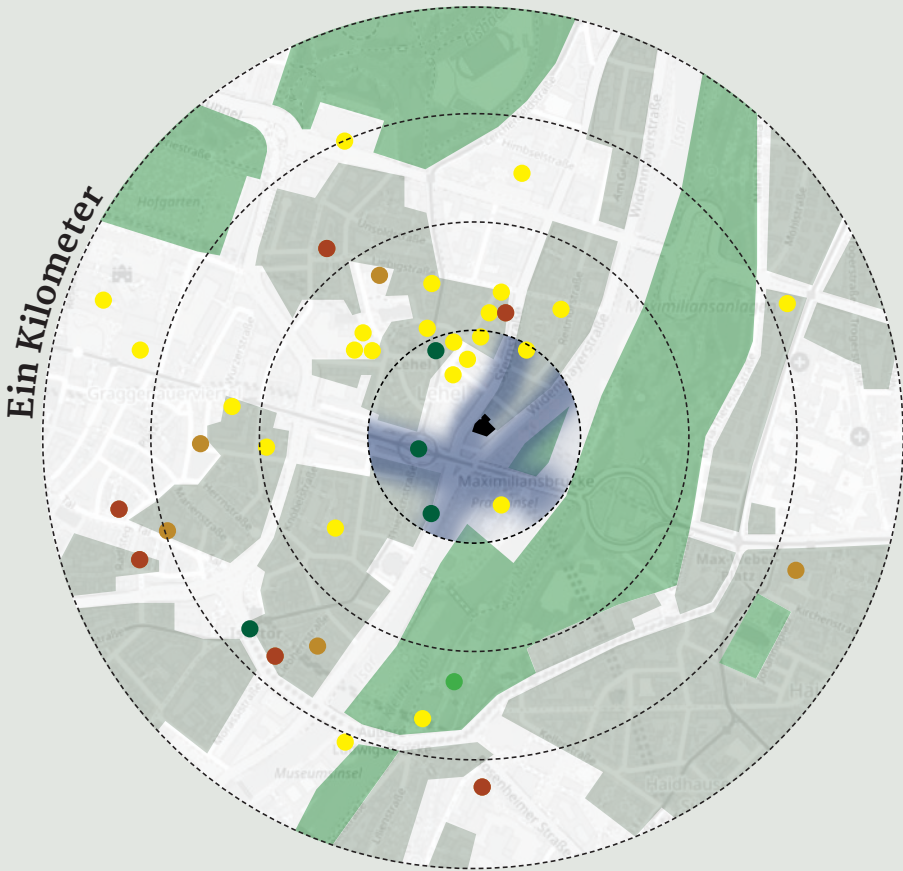
Aktuell: Leer seit 2019
 Zukunft: Erhalt
 Fläche: 69.000 m²



Versicherungskammer Bayern

Maximilianstraße 53

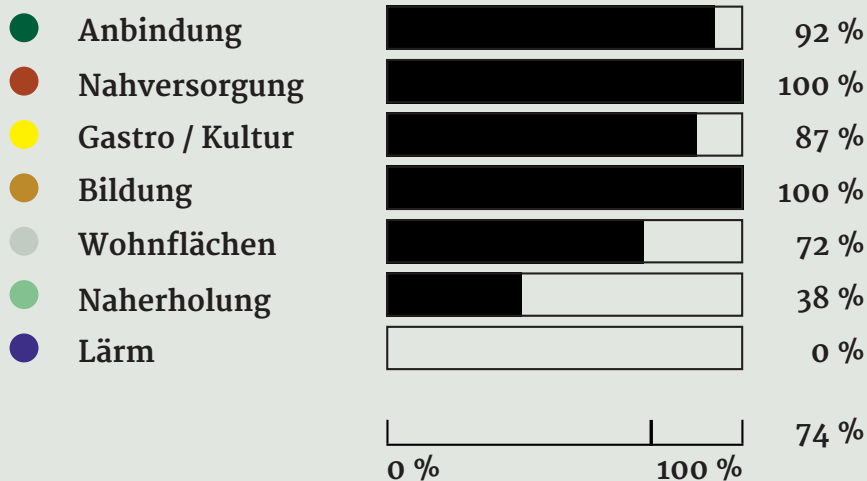
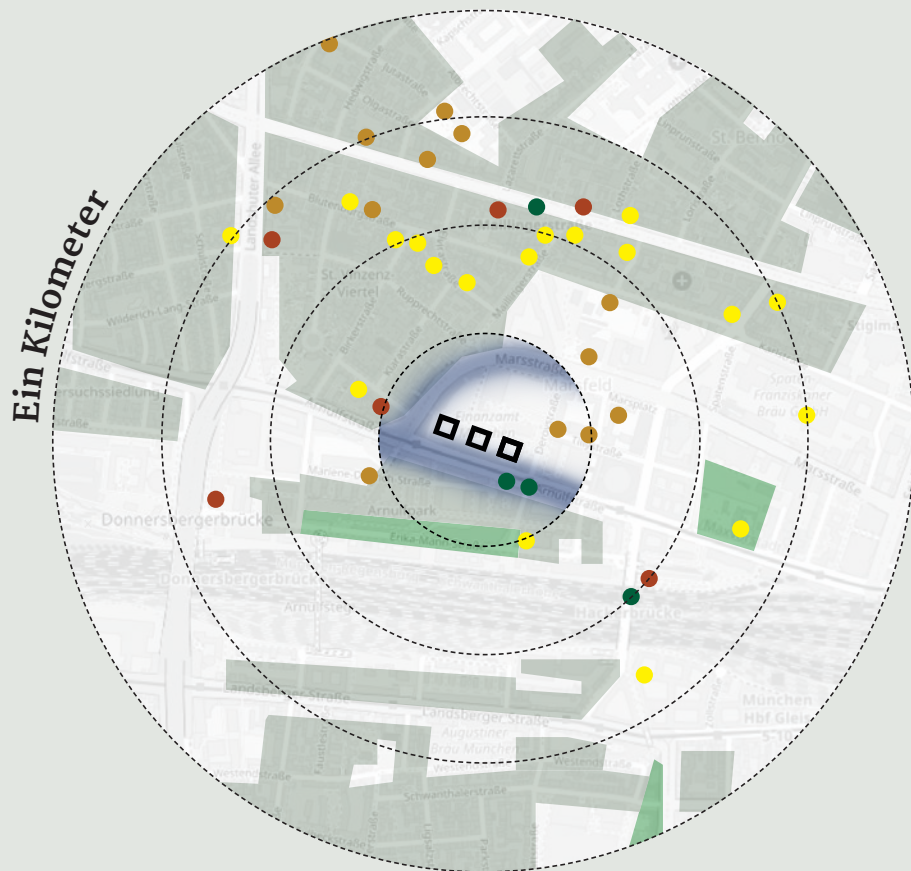
Aktuell: Büronutzung
Zukunft: Abriss
Fläche: 17.000 m²



Finanzamt München

Deroystraße 18, 20, 22

Aktuell: Büronutzung
 Zukunft: Abriss
 Fläche: ca. 22.000 m²



Kartierung von Leerständen

Citizen Science als Transformationsstrategie zur gemeinwohlorientierten Aktivierung von städtischem Leerstand

Gastbeitrag von Ralf Boch und Merlin Bruckner,
Hans Sauer Stiftung

Die Hans Sauer Stiftung ist eine 1989 von Hans Sauer gegründete gemeinnützige Stiftung, die fördernd und operativ tätig ist und seinem Denken verpflichtet bleibt. Ihr Zweck ist die Förderung von Wissenschaft und Forschung gemäß der Satzung. Sauer gründete die Stiftung mit der Vision, dass Innovationen aus sozialer und ethischer Motivation entstehen und messbaren gesellschaftlichen und ökologischen Nutzen bringen.

Das Projekt der Hans Sauer Stiftung widmet sich mit Methoden der partizipativen und transformativen Forschung weit verbreiteten sozialen und ökologischen Herausforderungen der Stadtentwicklung. Es stellt sich dabei die Frage, wie die steigenden Bedarfe nach städtischen Lebens- und Wohnräumen aus dem vorhandenen und ungenutzten Gebäudebestand gedeckt werden können. Zudem wird untersucht, wie Prozesse der Aktivierung dieser Raumressourcen im Sinne einer sozialen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung initiiert und gestaltet werden können. Ein solches Projekt berührt mehrere Disziplinen: Architektur und Stadtplanung im Hinblick auf die Raumproduktion, Sozialwissenschaften in Bezug auf städtische Bedarfe und gemeinschaftliches Handeln, sowie weitere Disziplinen für eine multiperspektivische Bearbeitung des Themas. Aus gesellschaftlicher und transformativer Perspektive werden dabei Fragen der sozialen, nachhaltigen und partizipativ-demokratischen Stadtentwicklung angesprochen, die kollektive Bedarfe und Interessen der Stadtbewohner*innen über partikulare Interessen der Verwertung und Inwertsetzung stellen.

Der gewählte Ansatz für das Projekt ist der der Citizen Science. Dabei sollen in München räumliche Ressourcen gesucht und gesammelt, auf ihre Potenziale hin untersucht und Wege sowie Möglichkeiten der gemeinschaftlichen und gemeinwohlorientierten Aktivierung erprobt werden. Das Projekt wird exemplarisch und prototypisch einzelne Stadträume Münchens untersuchen und im Rahmen eines Bürgerforschungsansatzes Münchner Wissenschaftler*innen aus verschiedenen Disziplinen sowie interessierte Bürger*innen zusammenbringen. Dabei stellen Bürger*innen den Mittelpunkt des Forschungsprozesses dar, während Akteure aus der Wissenschaft eine unterstützende und konsultative Rolle einnehmen.

Den Einstieg bilden sogenannte Kartierungsspaziergänge zunächst im Stadtteil Sendling und anschließend durch den Stadtteil Westend. Gemeinsam mit interessierten Bürger*innen und Anwohner*innen werden dabei potenzielle Leerstände kartiert, diskutiert und das Wissen über diese kollaborativ verdichtet. Die Teilnehmenden sammeln Daten vor Ort, z.B. durch Fotografieren und Dokumentation des lokalen Kontextes der Gebäude und Flächen. Die partizipative Kartierung ist der erste Schritt eines Citizen Science-Prozesses, der in seinem weiteren Verlauf die Auswertung des gesammelten Wissens sowie die Verwertung der Ergebnisse für eine lokal- und gemeinwohlorientierte Aktivierung beinhaltet.

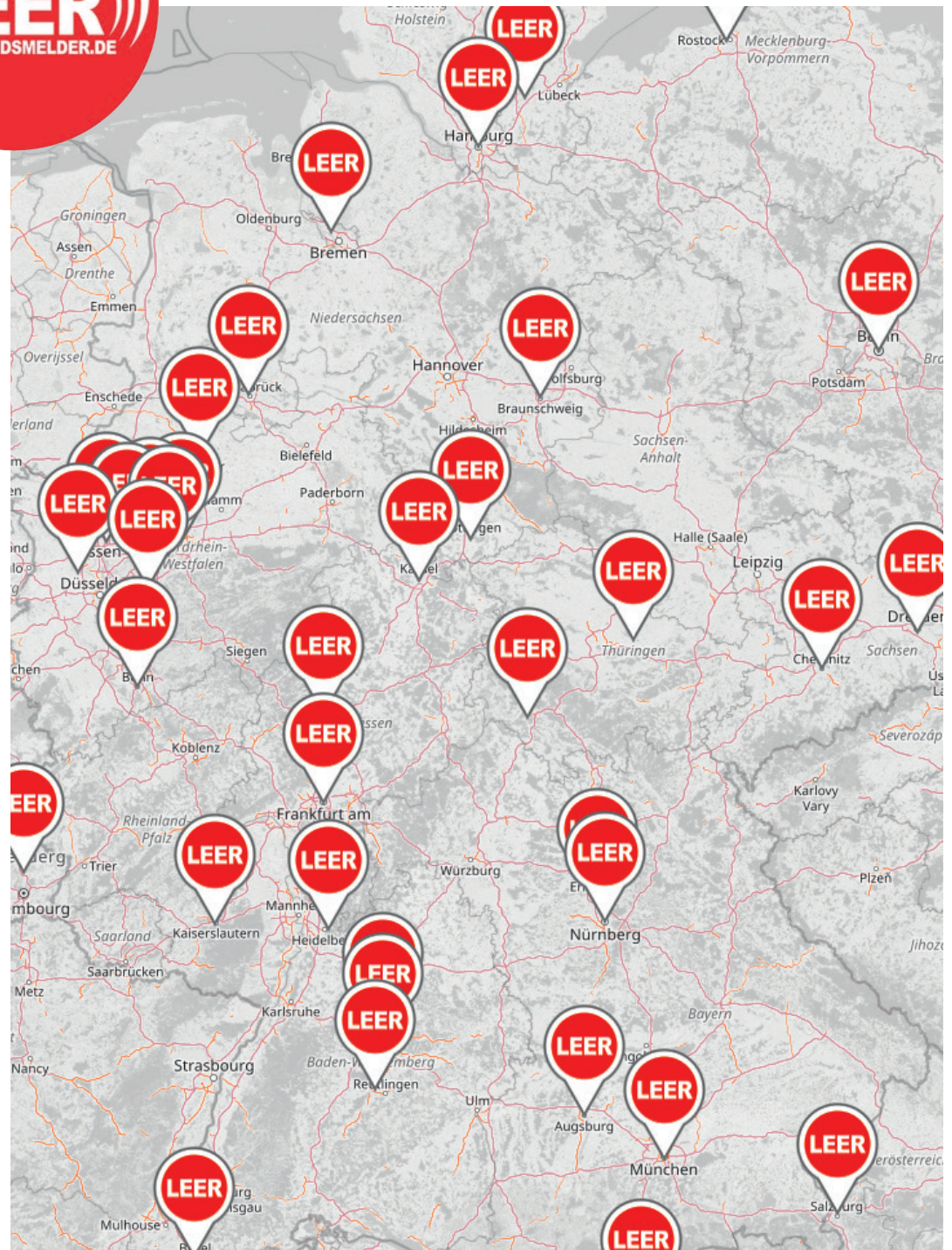


Mehr dazu

Hi, nice to meet you!, S. 08

Raumpotentiale hinter best. Fassaden, S. 24

Viele ihrer Art, S. 26



↑ Leerstandsmelder (2024) © 2021 Leerstandsmelder.de

Ein weiteres Werkzeug zur Kartierung von Leerständen ist der Leerstandsmelder: Der Leerstandsmelder ist eine Online-Plattform, die leerstehende Gebäuden und Wohnungen kartiert, indem Nutzer*innen diese melden und öffentlich sichtbar machen.

Keine Entscheidung für die Ewigkeit Die Strategie der Zwischennutzung

Gebäude werden zu einem bestimmten Zweck gebaut. Können sie diesen Zweck nicht mehr erfüllen oder fällt der Zweck selbst weg, steht das Gebäude zur Diskussion. Mit zunehmendem Bewusstsein für Nachhaltigkeit im Bausektor muss die Frage nach dem Erhalt von Gebäuden gestellt werden. Die bisher oft übliche Praxis bei Funktionsverlust eines Gebäudes, dieses durch ein neues, dem angepassten oder neuen Zweck entsprechendes zu ersetzen, ist vor diesem Hintergrund keine Option mehr.

Der Erhalt von Gebäuden, aber auch die unklare Zukunft von Gebäuden führt häufig zu einem Zeitraum des Leerstandes. Das Gebäude muss angepasst und eine neue Nutzung gefunden werden. Diese Prozesse brauchen Zeit, oft mehrere Jahre, und sind häufig nicht aufeinander abgestimmt. Diese Zeit des Leerstandes hat bisher wenig oder keine Aufmerksamkeit und damit auch keine aktive Auseinandersetzung erfahren. Dabei ist die Ressource Raum, besonders in städtischen Lagen, ein begrenztes Gut und sollte auch für einen begrenzten Zeitraum einer Nutzung zugeführt werden. Eine Zwischennutzung für diesen Zeitraum, zwischen der bisherigen Nutzung und der zukünftigen neuen Nutzung, fügt eine neue, vollwertige Nutzungsphase ein. In dieser kann das Vorhandene genutzt werden und erhält dadurch eine neue Wertschätzung und Wert.

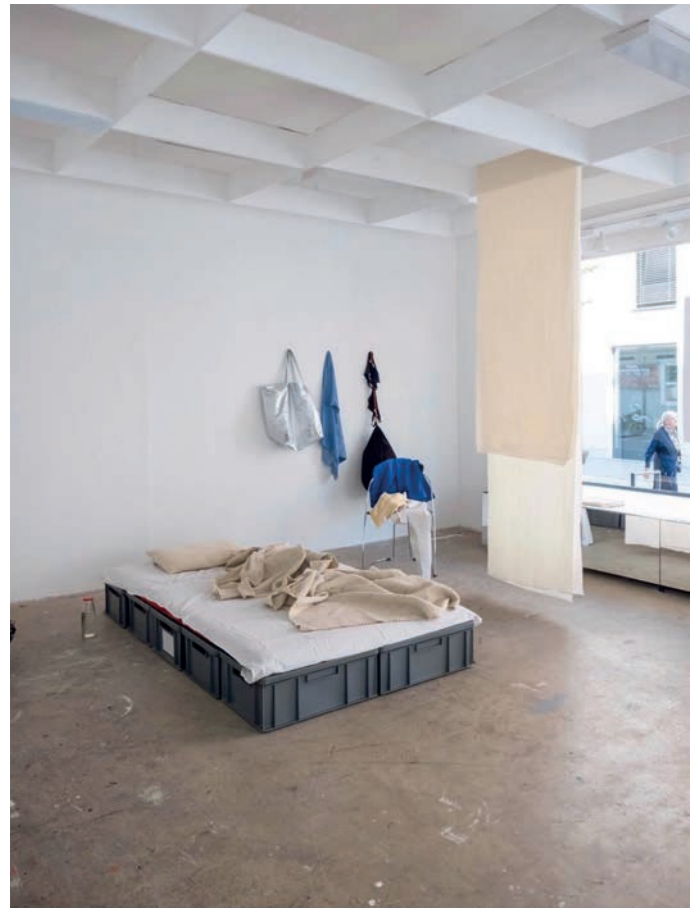
Speziell im vom Bürogewerbe genutzten Gebäuden steht der Zweck immer öfter zur Disposition. Neue Ansprüche der Arbeitnehmer an ihr Arbeitsumfeld haben spätestens während und nach der Corona-Pandemie viele Arbeitsplätze ins Home Office oder zumindest in flexiblere Bürostrukturen verlagert. Bei einer Zwischennutzung von Bürogebäuden lassen sich unterschiedlichste Programme vorstellen. Kulturelle Zwischennutzungen sind eine beliebte Wahl und dadurch in der Gesellschaft präsent. „Sie können als Testnutzungen eingesetzt werden“¹ und sind daher „bewährte Mittel der Stadtplanung in urbanen Gegenden.“² Eine Wohnzwischennutzung findet im Gegensatz dazu kaum oder gar nicht statt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsnot,

insbesondere in den urbanen Räumen, sollte diese auch Bestandteil stadtpolitischer Überlegungen sein. Dabei würde sich diese Form der Zwischenutzung besonders für leerstehende städtische Büroflächen anbieten. Diese sind oft gut in die städtische Infrastruktur eingebunden, der Brandschutz ist in der Regel ebenso erfüllt wie die Anforderungen an die thermischen Standards. Die Gebäudetiefe von Bürogebäuden kann über das im Wohnungsbau übliche Maß hinausgehen, bleibt aber aufgrund der Anforderungen an Arbeitsplätze im Bereich dessen, was auch Wohnen ermöglicht. Auch bei der sanitären Infrastruktur müsste hinsichtlich des Umfangs von den gewohnten Standards abgewichen werden. Diese könnten jedoch bei einer temporären Wohnnutzung vernachlässigt werden.

Unterschiedliche Bedingungen verhindern jedoch die einfache Umsetzung der Wohnzwischennutzung. „Der Umstand, dass bei Wohn-



The Living in Bregenz Agency (2021), © Hanna Burkart
Moving (2022), © Hanna Burkart



zwischennutzungen die Gebäude den Zwischenutzern ein Zuhause bieten sollen, bedeutet einen Zuwachs an bautechnischen und rechtlichen Voraussetzungen an die Gebäude und den Planungsprozess gegenüber kulturellen Zwischennutzungen.³ Besonders die fehlende Berücksichtigung im Bauordnungsrecht erschwert die Umsetzung. Da in den Landesbauordnungen keine Unterscheidung zwischen temporärem und langfristigem Wohnen besteht, gelten die gleichen Anforderungen an das Wohnen. Diese sind bei einer Zwischennutzung oft nicht umsetzbar. „Wohnzwischennutzungen sind in der Regel Pilotprojekte, bewegen sich demnach in rechtlichen Grauzonen und machen es erforderlich, Ermessungsspielräume auszuschöpfen.“⁴ Einzig die Landesbauordnung von Baden-Württemberg ermöglicht Ausnahmen bei einer temporären Wohnnutzung.

Mit dem WohnBüro in Offenbach wurde ein ehemaliges Bürogebäude zu Wohnen temporär umgenutzt. Nur durch die Offenheit der zuständigen Baubehörde konnte eine Genehmigung erlangt und Alternativlösungen bezüglich Brandschutz und Schallschutz umgesetzt werden. Mehr Flexibilität im Umgang mit der Wohnzwischennutzung wäre daher erforderlich. Mit wenig Aufwand und ohne große Vorbereitung könnte zumindest vorübergehend auf die Wohnungsknappheit reagiert werden. Auch für andere „Notsituationen“, wie etwa die Ankunft einer großen Zahl von Geflüchteten, stünde damit ein wohnungspolitisches Instrument zur Verfügung. Vor allem Menschen in Übergangsphasen könnten sich für das Wohnen auf Zeit interessieren.



Für sie ist ein traditionelles Mietverhältnis oft zu bindend, ein Hotel zu teuer oder eine Einzimmerwohnung zu einsam. Studierende und Auszubildende bleiben oft nur für wenige Jahre, Wohnungssuchende, die neu in die Stadt kommen, brauchen eine temporäre Bleibe, beim Wohnungstausch braucht es Puffer, oder beruflich ist Wohnflexibilität gefordert. Der Verein Adapter aus Stuttgart versucht temporären Leerstand zu aktivieren, um neue Formen des Wohnens experimentell zu erproben. Dabei steht besonders das Zusammenleben der Bürger*innen in der Stadt im Fokus.⁵

Die Wohnzwischennutzung kann durch ihren Pop-up-Charakter dort Wohnraum schaffen, wo es die aktuellen Bedingungen noch nicht zulassen. Im Interimsstatus könnte aufgezeigt werden, dass nicht alle Standards erfüllt werden müssen und thematisiert werden, wo dauerhafte Wohnnutzung vermeintlich überreguliert ist.

In der zeitlichen Begrenzung liegt das Potenzial, Veränderungen zu erproben, zu analysieren und auch ein Scheitern in Betracht zu ziehen. Niedrigschwellig können so auch ungewohnte Wohnformen eine größere Akzeptanz finden und erprobt werden. Die damit verbundene aktive Auseinandersetzung kann die eigenen Gewohnheiten beeinflussen und eine größere Offenheit gegenüber alternativen Wohnformen bewirken. Der gleiche Effekt lässt sich auch auf den städtebaulichen Kontext übertragen. Zwischennutzungen nehmen Einfluss auf die Transformation von Quartieren, indem sie eine mögliche Nachnutzung temporär aufzeigen und damit vorbereiten.



Mehr dazu

Nur Mut!, S. 06

Zwischennutzung ökonomisch sinnvoll?, S. 42

Nur nicht sesshaft werden!, S. 50

Vor dem Gesetz, S. 54

Gesetz und Gewohnheit, S. 58

Schaut her, hört zu!, S. 60

Marktversagen!?, S. 72

Zwischenwohnen im Justizzentrum, S. 74

1 Cruel, Antonia: Zwischennutzung, Zwischen den Fronten, 2021, München, S.19

2 Ebd., S. 19

3 Ebd., S. 22

4 Ebd., S. 22

5 Vgl., Adapter: Adapter e.V., 2019, Stuttgart, <https://adapter-stuttgart.de/team/> (Abruf 11.07.2024)

Zwischenwohnnutzung von Büroflächen: ökonomisch sinnvoll?

Prof. Dr. Matthias Ottmann, sie sind Honorarprofessor an der TUM für das Fachgebiet Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft. Ihr Schwerpunkt liegt auf wohn- und gewerbewirtschaftlichen Projekten und deren Wechselbeziehung im Verdichtungsraum München.

Setzen wir uns die Brille der Immobilienwirtschaft auf: Was sind ihre Gedanken zur Zwischenwohnnutzung leerstehender Büroflächen?

Für eine Zwischenwohnnutzung muss natürlich der Grundriss angepasst werden. Erstmal muss man sich überlegen, ob eine Wohnnutzung vorstellbar wäre. Wenn ich zum Beispiel ein Freiraumbüro habe, lohnt es sich Trennwände einzuziehen? Wie muss ich mir das Wohnkonzept überhaupt vorstellen? Dafür bedarf es einer Fantasie und es entstehen natürlich diesbezüglich gewisse Kosten. Wenn ich in drei oder fünf Jahren wieder eine gewerbliche Nutzung vorsehe, dann muss ich möglicherweise wieder zurück bauen.

Sollten wir jetzt alle Bürogrundrisse anschauen und prüfen, ob's passt?

Eine große Rolle bei solchen Umwandlungen spielt die Kleinteiligkeit. Ein einfaches Beispiel: Sie haben einen Mieter, der 50.000 Bruttogeschossfläche mietet, dann haben sie nur einen Mietvertrag, den sie betreuen müssen. 50.000 m² umgelegt auf eine Durchschnittswohnung von 60m² würde ungefähr 800 Wohneinheiten ergeben. Mit 800 Mietverträgen hat man ganz andere Verwaltungskosten. Und dazu kommt natürlich noch der Asset Manager. Der schaut auf seine Excel-Datei, spricht mit den drei großen Maklerbüros und betrachtet seine Möglichkeiten. Sie müssen sich die Welt der Betreuenden eindimensional vorstellen, es ist nicht so, dass sie auf viel Kreativität stoßen.

Gibt es auch ökonomische Bedingungen, die Zwischenwohnnutzung verhindern oder Leerstand begünstigen? Kann ich trotz Leerstand Geld verdienen?

Sie müssen Erträge erwirtschaften, um steuerlich Verluste abzuschreiben. Wenn das Objekt in einer Gesellschaft gefangen ist, können sie die möglichen Verluste nicht auf eine andere Gesellschaft übertragen.

Spricht noch Weiteres gegen die Zwischenwohnnutzung?

Auch nicht ganz ohne ist das Thema der Umsatz- und Mehrwertsteuer. Es gibt im Bereich einer wohnwirtschaftlichen Nutzung gegenüber einer gewerblichen Nutzung einen erheblichen Unterschied. Bei einer gewerblichen Nutzung kann der gewerbliche Mieter die auf ihn entfallende Mehrwertsteuer

steuerlich absetzen. Das bedeutet wiederum für den Vermieter, dass, wenn er gewerblich vermietet, er die Mehrwertsteuer, auch die der gesamten Baukosten steuerlich geltend machen und von dem Finanzamt zurückfordern kann. Das ist gängige Praxis. Im Falle der wohnwirtschaftlichen Nutzung zahlen sie auf einen Wohnmietvertrag keine Mehrwertsteuer. Das bedeutet für denjenigen, der die Wohnung vermietet oder hergestellt hat, dass er die Mehrwertsteuern der Baukosten nicht zurückfordern kann. Da sprechen wir von 19%. Wenn sie 20 mio Investitionskosten haben, sind das 3,8 mio EUR.

Für gewerbliche Vermieter ist es also deutlich attraktiver gewerbliche Mieter zu finden, als sich auf eine Zwischenwohnnutzung einzulassen?

Ich würde sogar noch weiter gehen. Es ist unmöglich. Ein Gedankenexperiment dazu: Sie haben die Immobilie jetzt zehn Jahre gewerblich genutzt und wollen sie nun wohngewerblich vermieten. Dann besteht mit Sicherheit die Frage, ob nicht das Finanzamt ihnen gegenüber eine Rückforderung geltend macht, für die an sie entrichtete Mehrwertsteuer für sämtliche Baukosten.

Könnte ein Konzept wie gewerbliches Wohnen das Problem vermeiden?

Das ist ein guter Schachzug, sie wechseln das Produkt. Wir gehen eine gewerbliche Vermietung ein und überlegen uns hier bestimmte Formen, wo der Vermieter nicht Gefahr läuft, dass er nicht in einen wohnwirtschaftlichen Mietvertrag gerät. Dann wäre so ein Produkt sehr attraktiv.

Gibt es also keine Situation, in der es für einen Eigentümer interessant sein könnte, Zwischenwohnnutzung zu ermöglichen?

Vielleicht kennen sie dieses Phänomen: Es beschreibt die Relation der gezahlten Miete in Abhängigkeit zum Ortskern. Das hat sich sehr stark geändert, sowohl im Wohnen als auch im Gewerbe. Wir haben einen erheblichen Wohnungsdruck in München, sodass wir mittlerweile bei Neubaumieten in A-Lagen bei 29 EUR pro m² sind. Früher oder später wird sich das auf den Bestandsmarkt übertragen. Im Bereich der Gewerbemieten stellen wir fest, dass wir im Altstadtbereich eine Leerstandsquote von 1% haben und im peripheren Bereich von 11%. Das ist ein ganz wichtiger Indikator. Im Innenstadtbereich liegen die Mieten mittlerweile deutlich über 50 EUR pro m². Wenn wir einen 15 Km Radius ziehen, stellt sich die Frage, an welcher Stelle die durchschnittliche Wohnmiete die gewerbliche Miete unterschreitet. Durch den hohen Leerstand fällt die Kurve deutlich schneller. Ab dem Punkt macht es Sinn auf Wohnen umzuschwenken, auch temporär mit einer Zwischenwohnnutzung.



Mehr dazu

Zahlen, bitte!, S. 22

Keine Entscheidung für die Ewigkeit, S. 40

Marktversagen!?, S. 72

Das Justizzentrum Präzedenzfall für eine Zwischenwohnnutzung

Ein Exkurs

Aktiviert man vor dem Hintergrund einer akuten Wohnraumknappheit in München alle vorhandenen Raumkapazitäten, so werden auch temporäre Leerstandsflächen plötzlich interessant für die Wohnnutzung. Sollte das bald ehemalige Justizzentrum in München am Stiglmaierplatz im besten Fall erhalten werden, muss von einer langen Phase des Leerstands ausgegangen werden, so lang, dass man sie als vollwertige Nutzungsphase betrachten könnte. Seine Sockelzone mit Bezug zur Stadt eignet sich für eine kulturelle Zwischennutzung, die oberen Geschosse sind prädestiniert für eine temporäre Wohnnutzung und könnten in etwa 400 Wohnungen beherbergen.¹ So wie viele leerstehende innerstädtische Bürogebäude sich für diesen Zweck eignen würden, eignet sich auch das mittlerweile prominente Justizzentrum. Sein Vorteil: seine Reichweite.

Das Justizzentrum an der Nymphenburger Straße in München steht derzeit stark in der Diskussion. Die Justizbehörden sollen Anfang 2025 in ein neues Gebäude am Leonrodplatz umziehen, wodurch das Alte frei wird. Was mit ihm passieren soll ist noch immer offen. Bislang war die einfachste Lösung und Commonsense, das Gebäude abzureißen. Denn „der Abriss bestehender Gebäude wird weniger diskutiert als ihr Erhalt“.² Und auch jetzt ist ein Abriss nicht ausgeschlossen. Zu marode die Substanz, zu belastet mit Asbest, zu brutal der Look.

Das bestehende Justizzentrum wurde 1977 fertiggestellt. Auch wenn es von vielen nicht so wahrgenommen wird, hat es als wich-

tiger Teil der städtischen Identität und Baustein einer gewachsenen Stadt einen besonderen baukulturellen Wert und mit seinen 54.000 m² Geschossfläche einen Nutzwert. Nicht zuletzt als Erinnerungsort an die NSU-Prozesse kommt ihm eine Bedeutung als Denkmal im wörtlichen Sinne zu. Als Stellvertreter für einen Baustil und viele andere Schicksalsträger derselben Zeit, erfährt es wenig Wertschätzung. Es ist aus der Mode geraten. Doch gerade deshalb ist eine Beschäftigung mit diesen Gebäuden so wichtig. Mit der unreflektierten Abrissmentalität, mit der dem Gebäude so anteilnahmslos begegnet wird, müsste man darüber nachdenken, halb Deutschland abzureißen. Und das wäre ja alles andere als sinnvoll. Denn hierzulande stammt mit über 50% die kritische Gebäudemasse aus der bautintensiven Zeit zwischen den 50er bis 90er Jahren. Also muss man einen verträglichen Umgang finden, diese Gebäude weiterhin Bestandteil unserer Städte sein zu lassen.

Natürlich kreist ein Großteil der Diskussion um die Frage der Nachhaltigkeit.³ Gerade der Freistaat Bayern als Eigentümer des Justizzentrums könnte sich hier leicht positionieren und eine Vorbildfunktion im weiteren Umhang mit dem Gebäude einnehmen. Denn vor dem Hintergrund der verschärften Klimakrise, kann der Erhalt als ultrawirksames Mittel eingesetzt werden. Denn der Bausektor vereint fast 40% der weltweiten CO₂-Emissionen und 55% des Abfallaufkommens in sich.

Eine Entscheidung für den Abriss und Neubau wird wirtschaftlich argumentiert, weil sie die vermeintlich kostengünstigere Alternative darstellen. Wirtschaftliche Berechnungen, die den Erhalt gegen einen Neubau abwägen, sind oft und auch im Fall vom Justizzentrum, zu vereinfacht. Sie neigen dazu, sich hauptsächlich auf die direkten Baukosten zu konzentrieren und die langfristigen, indirekten und unsichtbaren Kosten eines Neubaus zu vernachlässigen. Hohe Abrisskosten bleiben oft unberücksichtigt, Lebenszyklen werden nicht bilanziert, unverhältnismäßig hohe Umweltschäden gerne unter den

Tisch gekehrt. Eine ganzheitliche Bilanzierung würde hier den Erhalt des Justizzentrums nicht nur als die nachhaltigere, sondern auch die kostengünstigere Option bewerten. "Daher ist ein aktiver Umgang mit dem Gebäudebestand, insbesondere mit solchem, der leicht der Abrissbirne zum Opfer fällt, umso bedeutender und mit politischen Implikationen verbunden."⁴

Bis das Positionspapier der Initiative JustizzentrumErhalten im Februar 2023 veröffentlicht wurde, war die Zukunft des Gebäudes kein Thema im öffentlichen Diskurs. Durch die Initiative „JustizzentrumErhalten“ findet seitdem eine intensive Beschäftigung mit dem Gebäude statt. Verschiedene Aktionen stellen das Gebäude in den Mittelpunkt verbunden mit der Forderung für den Erhalt des Justizzentrums. Damit hat die Initiative eine längst überfällige Debatte über den Umgang mit dem baulichen Erbe angestoßen und appelliert, die unreflektierte Abrissmentalität zu hinterfragen. Mit der Ausschreibung eines offenen Ideenwettbewerbs wird die Diskussion erweitert um die vielfältigen Potentiale, die im bestehenden Gebäude bereits vorhanden sind. (Die Ergebnisse werden am 16. Juli 2024 veröffentlicht.) Im Zuge der Diskussion findet derzeit eine ergebnisoffene Prüfung des Erhalts und der Schaffung von ausschließlichem Wohnraum durch das Bayerische Ministerium für Wohnen, Bau und Verkehr statt.

Das Justizzentrum ist mittlerweile prominent. Der Diskurs über seine Zukunft bekannt. Ist eine öffentliche Debatte einmal etabliert, lohnt es sich daran anzuschließen. Besonders als Eigentum des Freistaats sind die Erwartungen an einen verantwortungsvollen Umgang hoch. Es ist zum Stellvertreter für viele ähnliche Schicksale geworden und eignet sich daher als Fallbeispiel für die weiterführende Beschäftigung. Auf baulicher Ebene ist die nutzungstypische Struktur des Justizzentrums auf vergleichbare Bürogebäude übertragbar. Kleinteilige Büroraumstrukturen aus Leichtbauwänden in einem robusten Skelett aus Stahlbeton, lange Mittelgangerschließungen, gleichmäßig gerasterte Fassaden. Mehr oder weniger sehen sie wahrscheinlich alle so aus. Hinsichtlich seiner Eignung für die Zwischenwohnnutzung kann das Justizzentrum stellvertretend betrachtet werden. Im Falle seines Erhalts und einer anschließenden Umnutzung von „Gemeinbedarfsflächen Verwaltung“ zu „allgemeinem Wohnen“, muss eine grundlegende Nutzungsänderung (im Flächennutzungsplan) vorgenommen werden, die wiederum eine Anpassung des Bebauungsplans und eine anschließende Planungsphase nach sich zieht. „Hierfür vergehen erfahrungsgemäß schnell vier bis fünf Jahre Zeit, nur um ein neues gültiges Baurecht auf

dem Grundstück zu erwirken“.⁵ Auch das scheint kein ungewöhnliches Phänomen zu sein. Auf fünf Jahre befristetes, aber bis dahin verschenktes Raumpotential – in Zeiten knappen Wohnraums kostbares Gut und lohnendes Experimentierfeld. Ein Grund mehr, erfinderisch zu werden und die temporäre Umnutzung der vielen leerstehenden Gewerbeflächen exemplarisch zu untersuchen.



Mehr dazu

Raumpotentiale hinter best. Fassaden, S. 24

WAS IHR WOLLT, S. 46

Zwischenwohnen im Justizzentrum, S. 74

1 Vgl., Stritzke, Marieke / Klages, Ben: JustizBallast?!, Magazin über den Erhalt und die Umnutzung des Strafjustizzentrums, 2023, München, S. 70

2 Ebd., S. 10

3 Vgl., Ebd., S. 12

4 Ebd., S. 12

5 Ebd., S. 55



Justizzentrum, © Fritz Bielmeier



WAS IHR WOLLT

Radikale Öffnung zur Stadt

Ideenwettbewerb

Die Initiative JustizzentrumErhalten hat einen Ideenwettbewerb ausgelobt, um Vorschläge für die künftige Nutzung des Justizzentrums in München zu sammeln. Hintergrund des Wettbewerbs ist der bevorstehende Umzug des Justizzentrums in einen Neubau, der die Zukunft des bestehenden Gebäudes aus dem Jahr 1977 ungewiss macht. Der Wettbewerb soll die verborgenen räumlichen Potenziale des Gebäudes aufzeigen und durch vielfältige und mutige Visionen verdeutlichen, dass es erhaltenswert ist.

Teilnehmer*innen waren eingeladen, unkonventionelle und experimentelle Ideen von Skizzen bis hin zu Videoarbeiten einzureichen, mit dem Ziel, die Vielfalt der Möglichkeiten darzustellen und eine öffentliche Diskussion über die Zukunft des Gebäudebestands zu fördern. Die Jury, bestehend aus Gina Penzkofer (Habibi Kiosk / Münchner Kammer-spiele), Joshua Neumann (Common Ground und Freiräumen), Anne Femmer (SUMMA-CUMFEMMER und Gastprofessorin an der UdK Berlin), Matthias Stadler (Tamtam und Cafe-barMona) und Jasmin Hüni (Baubüro in situ), wird die eingereichten Vorschläge in einer öffentlichen Jurysitzung diskutieren. Anschließend werden die Ergebnisse im Rahmen der Ausstellungsfläche VerhandelBar präsentiert.

Der Beitrag zum Ideenwettbewerb beschäftigt sich mit der Sockelzone des Justizzentrums. Das Erdgeschoss öffnet sich radikal zum Stadtraum und wird selbst Teil davon. In einer stadtheatergleichen Aneignung durch die Bürger*innen findet die Umwandlung hin zu einem nutzungsoffenen Raum für alle statt.

Dunkle Fenster, kalte Profile und Bleche, die große Anonymität hinter der Fassade.

Wir nehmen es selbst in die Hand, wir öffnen das Erdgeschoss!

Akt I: In einem partizipativen Prozess mit den Bürger*innen wird das Erdgeschoss dekonstruiert. Übrig bleibt das robuste Gerüst: Stützen und Kerne. Der öffentliche Aussenraum wird unter dem schützenden Dach des ehemaligen Justizzentrums erweitert.
Akt II: Neue Wege durch das Viertel entstehen, neue Qualitäten für den Aufenthalt im nutzungsoffenen Stadtraum. Durch die Bürger*innen selbst findet eine Aneignung statt - als ein Akt der aktiven Verhandlung um den öffentlichen Raum. Ein Platz des demokratischen Austausches entsteht.
Akt III: Die persönliche Auseinandersetzung mit dem Gebäude schafft auf niedrigschwellige Weise eine neue Wertschätzung für den Bestand und ein Interesse für das Potential einer vielfältigen Nutzung. Ein nutzungsoffener Raum für Alle ist entstanden.

Licht strahlt hinein, Wind durchweht den Raum, Stimmen beleben die bisherige Stille. Das Innen stülpt sich nach Außen, wird zugänglich, erfahrbar, nutzbar.

**Mehr dazu**Raumpotentiale hinter best. Fassaden, **S. 24**Das Justizzentrum, **S. 44**Zwischenwohnen im Justizzentrum, **S. 74**

Eine Verwandlung in drei Akten:

Akt I: Bei der Arbeit
des Abbaus

Akt II: Als Prozess
der Aneignung

Akt III: Im Moment
der Nutzung





Nur nicht sesshaft werden

Suffizientes Wohnen

Gastbeitrag von Arne Steffen, OptiWohn

Im Projekt OptiWohn werden unter Beteiligung der Kommunen Göttingen, Köln und Tübingen kreative Lösungen für den Umgang mit Wohnraummangel in Städten erprobt. Im Fokus stehen die drei Handlungsfelder Gesellschaft, Architektur und Stadtplanung. Das Projekt ist ein inter- und transdisziplinäres Forschungsvorhaben der Initiative "Resourceneffiziente Stadtquartiere" und wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert.

Seit fast 11.000 Jahren ist die Sesshaftigkeit des Menschen nachgewiesen, ein dauerhaftes oder zumindest langjähriges Wohnen an einem Ort wird von den meisten angestrebt. Dafür gab es seinerzeit gute Gründe, man sicherte so die Verfügbarkeit von Nahrung - ein existenziell und tief verankertes Motiv. Doch kann man heutzutage Sesshaftigkeit und das oft damit verbundene Verbleiben in einer zu groß gewordenen Wohnung nicht mehr mit der sicheren Nahrungsversorgung rechtfertigen. Vielmehr gibt es andere und langfristig ebenso existenzielle Gründe, dieses tief verwurzelte Bedürfnis zu hinterfragen und zu korrigieren. Gedanken zur provokant klingenden Forderung.

Denn seit Ende des zweiten Weltkriegs nimmt die Wohnfläche pro Kopf ständig zu. Anfangs berechtigterweise. Noch Anfang der 60er Jahre hatten Menschen in Deutschland eine Wohnfläche von 20m² im Durchschnitt zur Verfügung. Doch hat sich bis heute die Wohnfläche pro Kopf mehr als verdoppelt, für 2050 wird eine Personenwohnfläche von 53m²

prognostiziert. Damit sind alle Anstrengungen den Energie- und Flächenverbrauch im Sektor Wohnen zu reduzieren nahezu gescheitert. Man wohnt jetzt in Deutschland zwar in einem besser gedämmten Gebäudebestand, aber eben auf so viel mehr Fläche, dass am Ende nicht (ausreichend) gespart wird. Zudem führt der so hohe Wohnflächenverbrauch jedes Einzelnen zu Knappheit von Wohnraum in den Ballungsgebieten und entsprechenden sozialen Verwerfungen. Beides ist zeitnah anzugehen: Geringverdienenden muss es möglich sein, angemessen in Städten wohnen zu können, zugleich gilt es dringend (ökologische) Grenzen einzuhalten. In der Dynamik der letzten Jahre hat Neubau weder die Wohnungsknappheit beheben können, noch hat kein noch so nachhaltiger Bau die Energieverbräuche im Ganzen senken können.

Suffizienz ist der Begriff aus der Nachhaltigkeitswissenschaft, der beschreibt, welche notwendige Strategie in Verbindung mit den geförderten und geforderten Entwicklungen um Effizienz und Konsistenz versäumt wurde, nämlich: Genügsamkeit (an Wohnfläche). Dabei ist das (erstmal theoretische) Potenzial von Suffizienz enorm und übersteigt die kühnsten Träume der Neubau-Wirtschaft. Wenn es nämlich gelänge, den Wohnflächenverbrauch in Deutschland auf die vom Umweltbundesamt 2019 als aus Nachhaltigkeits-sicht vertretbare Wohnfläche von 41m²/Kopf zu senken, würden im Prozess über 7 Millionen Wohnungen mit jeweils 80m² frei werden.

Allen, die jetzt erwidern wollen, dass das nicht geht oder, dass man das den Menschen in Deutschland nicht zumuten kann, denen sei geantwortet:

1. die Wohnzufriedenheit hat sich in Deutschland seit 2004 nicht erhöht. Und damals haben wir tatsächlich auf 41m² gewohnt.
2. Was ist die alternative Strategie, um sowohl Wohnungsnot zu lindern wie auch Klimaschutzziele dabei einzuhalten?

Um aus dieser zunächst abstrakten Idee zielgerichtetes Handeln entwickeln zu können, ist es wichtig, wesentliche und vor allem korrigierbare Ursachen für den steigenden Wohnflächenkonsum zu benennen:

Demografischer Wandel hin zu kleinen Haushalten [über 50% Einpersonenhaushalte in Großstädten]

nicht zur veränderten Nachfrage passender Bestand [in Köln stehen den 51% der Haushalten mit einer Person nur 25% 1-2 Zimmerwohnungen und 30% 3-Zimmerwohnungen zur Verfügung]

oft ungewollte Sesshaftigkeit in einer zu großen (und damit unterbelegten) Wohnung [weil es keine passenden Wohnungen gibt, weil ein Umzug sich nicht lohnt und dafür weder Geld noch Energie hat].

Es braucht also vielfältige Ansätze zum Gegensteuern der Entwicklung. Naheliegend ist es natürlich, den Bestand so umzubauen und anzupassen, dass bedarfsorientierte und zeitgemäße, neue Wohnangebote entstehen. Doch ist es allgemein bekannt, dass dieser Weg aufwendig ist. Umbau insbesondere von bewohntem Bestand dauert lange (und oft länger als Neubau) und ist kostenintensiv.

Die viel naheliegendere, schneller wirkende und günstigere Strategie ist, Bewegung in den erstarrten und festgefahrenen Wohnungsmarkt (mit einer Leerstandsquote in den Schwarmstädten <1%) zu bringen. Über veränderte Rahmenbedingungen mit Anreizen (alternativ theoretisch auch über Regularien, aber die sind in Deutschland politisch nicht vorstellbar) kann zur Nichtsesshaftigkeit, zum Umzug aus unterbelegtem Wohnraum motiviert werden. Das könnte in Form von finanziellen Vergünstigungen und gegebenenfalls Un-

terstützungsleistungen für Wohnen-auf-angemessener-Fläche geschehen. Es braucht nur etwas freie Wohnfläche, um die Umzugskaskaden in Gang zu setzen. Die Kosten für etwaige Anreizprogramme – so haben erste Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft gezeigt – liegen bei einem Bruchteil von Neubaukosten.



Mehr dazu

Nur Mut, S. 06

Zahlen, bitte!, S. 22

Keine Entscheidung für die Ewigkeit, S. 40

Gesetz und Gewohnheit, S. 58

Schaut her, hört zu!, S. 60

Marktversagen!?, S. 72

Über das gelebte Experiment San Riemo

Markus Sowa ist Mitgründer und Vorstandsmitglied bei der Kooperative Großstadt. Die Kooperative Großstadt eG ist eine 2015 gegründete Genossenschaft in München, die sich der Aufgabe widmet, mit anspruchsvoller Architektur und durch die Förderung bestehender städtischer Kontexte attraktive neue Quartiere für alle zu schaffen. Sie setzt auf offene Wettbewerbsverfahren und eine breite Beteiligung der Stadtgesellschaft, um sozial, politisch und architektonisch nachhaltige Lösungen für die Wohnungsfrage zu entwickeln.

Wieso probiert ihr so viel aus und wer macht das Programm?

Das ist unser ureigenes Interesse und damals unser Gründungsimpuls. Bei uns wollte niemand einfach Wohnungen bauen und verwalten ohne die inhaltliche Auseinandersetzung. Wichtiger Aspekt bei allen Projekten sind öffentlich zugängliche Wettbewerbe, die öffentlich verhandelt werden. Die erste Aufgabe ist es immer mit den Bewohner*innen ein Programm für das Haus also die Aufgabenstellung für den Architekturwettbewerb zu entwickeln. Die Bewohner*innen stellen die Aufgabe, die Architekt*innen planen.

Wie flexibel sind die Grundrisse?

Man wohnt nicht in seiner Wohnung, sondern man bewohnt das ganze Haus. Der individuelle Wohnraum ist begrenzt. Mit der Enge der Wohnungen kann man aber sehr gut umgehen, wenn man das Gefühl hat, nicht nur seine eigene Wohnung, sondern ein ganzes Haus zu bewohnen. Dazu gehört auch, dass sich Wohnungen über die Zeit verändern können. Da ist der Begriff des atmenden Hauses wichtig. Damit meinen wir, dass sich Wohnungen an Lebensumstände anpassen können, dass Wohnungen schrumpfen und wachsen können, dass Wohnungen als Überlagerungen von Nutzungen oder mit Bewohner*innen funktionieren können. Die Fluktuation in den Häusern ist relativ gering. Wenn Wohnungen unabhängig von den Gemeinschaftsbereichen funktionieren, ist es die deutlich stabilere Wohnform. Auch wenn wir die Ideen mit den Bewohner*innen partizipativ entwickeln, sind uns gewisse Standards wichtig, weil das Haus über einen längeren Zeitraum von verschiedenen Leuten genutzt werden soll und nicht nur von der ersten Generation.

Für wen ist Wohnen in San Riemo interessant?

Wir sind explizit keine Genossenschaft für Architekt*innen oder eine gewisse Zielgruppe. Die Offenheit und der Anspruch für alle bauen zu wollen ist uns wichtig. Es gibt keine Zielgruppe und hat sich auch nicht so etabliert. München

hat relativ strenge Vorgaben aus welchen Einkommensstufen wir Wohnungen zur Verfügung stellen müssen. Alleine dadurch gibt es eine ziemlich gemischte Bewohner*innenschaft. Von den EOF-Wohnungen, das sind Wohnungen mit einkommensorientierter Förderung, die teilweise auch übers Wohnungsamt vergeben werden, bis zu den frei finanzierten Wohnungen gibt es alles. Natürlich wird da ein Spannungsfeld aufgebaut. Einerseits wollen wir nicht für eine bestimmte Bubble bauen, und natürlich merken wir auch, dass sich manche Leute mit einigen Sachen schwertun wie wir bauen. Zum Beispiel wenn es um Sichtbetondecken geht. Da gibt's auch mal schwere Diskussionen. In der Sichtbetondecke liegt aber nicht unser Herz. Da sind wir kompromissbereit.

Das Prinzip der Jokerzimmer, funktioniert es wirklich?

In San Riemo funktioniert es bisher sehr gut. Irgendjemand trägt immer Verantwortung für diese extra Räume. Das heißt wir haben Nutzungsverträge mit einem spezifischen Haushalt für diese Räume. Alles andere passiert dann erstmal unter der Hand, oder muss im Moment auch unter der Hand passieren, weil die flexible Zuordnung von Räumen zu bestimmten Wohnungen nicht kompatibel ist mit den Vorgaben der Wohnraumförderung. Es wissen aber alle Bescheid, dass das so ist. Wohnlabore. Da will die Stadt selbst in Form von Pilotprojekten gewisse Abweichungen von den Wohnraumförderbestimmungen ausprobieren. Mit Freimundo sind wir ein Wohnlaborprojekt und können diese Abweichungen erstmals offiziell umsetzen - auch mit dem ganzen organisatorischen Überbau, den es dafür braucht und der auch nicht ganz unheikel ist. So was wie „kann mir von meiner Wohnung auch wieder ein Teil weggenommen werden, obwohl ich dafür einen Nutzungsvertrag habe“, werden da erstmal innerhalb der Baugruppe relativ breit verhandelt.

Bleibt die Wohngenossenschaft ein Mittelschichtsprojekt?

Erstmal schon. Man braucht Kapital, um in die Projekte mit einzusteigen und die Nutzungsbezogenen Anteile mitzeichnen zu können. Wir sind froh, dass über die Vorgaben der Wohnraumförderungen und EOF-Wohnungen in München schon automatisch ein Stück weit immer das genossenschaftsaffinere bürgerliche Milieu aufweicht. Das metso'metso ist ganz bewusst ein anderes Modell mit Anleihen an die Syndikatisideen. Dort wird es so sein, dass wir nicht individuelle Nutzungsverträge mit den Bewohner*innen machen, sondern einen Kooperationsvertrag mit einer gemeinnützigen GmbH. Somit fällt die Hürde der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen an dieser Stelle weg. Dadurch ist es auch möglich, Menschen mit in das Projekt zu holen, die günstige Mieten, aber nicht die Anteile bezahlen können. Wir finden es gut, dass dieser Solidaritätsgedanke in das Projekt mit einzieht.

Vor dem Gesetz Die Macht der baurechtlichen Bedingungen

Wohnen als Zwischennutzung scheitert oft an den rechtlichen Bedingungen. Während im Bauplanungsrecht Sonderregelungen für eine Zwischennutzung vorgesehen sind, findet im Bauordnungsrecht keine Unterscheidung zwischen Zwischennutzung und langfristiger Nutzung statt, sodass auch bei der Zwischennutzung gleiche Anforderungen gelten. Einzig in Baden-Württemberg findet sich auch in der Landesbauordnung für Zwischenutzungen eine Entsprechung.

Das **Bauplanungsrecht** regelt die Bodennutzung und bezieht sich damit auf Grundstücke und Flächen. Es ist rechtlich im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verankert.

Liegt ein Bebauungsplan vor, besteht die Möglichkeit einer Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31 BauGB für die Umsetzung einer Zwischennutzung. Voraussetzung ist jedoch, dass die Zwischennutzung zeitlich klar begrenzt ist, der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden kann und das städtebauliche Umfeld während der Nutzung nicht dauerhaft verändert wird. Außerdem ist eine solche Befreiung „dann zulässig, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit wie dringender Wohnbedarf, die vorübergehende Unterbringung und vorübergehendes Wohnen im Sinne des §31 Abs.2 Nr.1 BauGB vorliegen“¹. Schon hier ergeben sich Konflikte, da die Zwischenutzung oft als Anstoß einer Veränderung genutzt werden soll, diese jedoch explizit nicht intendiert sein darf.

Der Flächennutzungsplan gibt die mögliche Nutzung vor. Definiert dieser ein Mischgebiet oder Kerngebiet im Bereich des betrachteten Gebäudes, kann mit wenig Aufwand die Nutzung hin zu Wohnen geändert werden. Im Fall von anderen Gebietsformen muss eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen werden. Eine Änderung ist jedoch nur möglich, wenn sich die aus der „beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“ (§ 5 Abs. 3 BauGB)² weiterhin darstellen. Die oft notwendige Flächennutzungsplanänderung führt damit oft selbst bei einer Zwischennutzung zu einem großen zeitlichen Aufwand.



© M. Atta / A. Steffen,

Ausstellung zur Zwischenwohnnutzung: Die Koffer sind gepackt, im Rahmen der universitätsinternen Veranstaltung UDCON wurden an einem nachgebildeten Büroraum des Justizzentrums reale Probleme und Bedingungen mit Lösungsvorschlägen aufgezeigt.



Das **Bauordnungsrecht** ist in der Musterbauordnung (MBO) organisiert, die sich angepasst in den Landesbauordnungen der einzelnen Bundesländer wiederfindet. Sie regelt die technischen, gestalterischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen an bauliche Anlagen. Da sie nicht zwischen Zwischennutzung und dauerhafter Nutzung, auch im Wohnen, unterscheidet, sind Befreiungen nicht möglich. Dennoch sind alternative Instrumente und Methoden denkbar, um die baurechtlichen Anforderungen zu erfüllen. Da Wohnen eine besonders stark regulierte Nutzung ist, verhindert das Bauordnungsrecht oft eine einfache Umsetzung von Zwischennutzungen. Auch der häufig erforderliche Nutzungsänderungsantrag, der mit einem Bauantrag und ergänzenden Unterlagen verbunden ist – da ein Nichtwohngebäude in ein Wohngebäude umgewandelt wird – erschwert die schnelle Umsetzung einer Zwischenwohnnutzung in einem ehemaligen Bürogebäude.

Im **konkreten Fall des Strafjustizentrums** bestehen gesetzliche Hürden für eine Zwischennutzung auf verschiedenen Ebenen. Es liegen sowohl ein Bebauungsplan als auch ein Flächennutzungsplan vor. Während für den Bebauungsplan eine Befreiung angestrebt werden könnte, da aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nicht von einer nachhaltigen städtebaulichen Veränderung auszugehen ist, müsste für den Flächennutzungsplan eine Änderung von derzeit Gemeinbedarfsfläche in Mischgebiet beantragt werden. Das Bauordnungsrecht, im Fall des Strafjustizentrums die BayBO, definiert jedoch Anforderungen an Wohnraum, die für eine Zwischenwohnnutzung in den ehemaligen Bürogeschossen nicht ohne erhebliche Veränderungen und Eingriffe in die Bausubstanz umsetzbar wären. Der erforderliche Aufwand würde eine Zwischenwohnnutzung in Frage stellen und eine direkte langfristige Umnutzung in Wohnraum begünstigen. Die Zeit der Entscheidungsfindung, Bebauungsplanänderung und Planung wäre dann ungenutzte Leerstandszeit.

Im Folgenden wird eine Auswahl von Bedingungen aufgeführt, die nach der BayBO die Zwischennutzung im Strafjustizzentrum beeinflussen würden. Die Gesetze können grob in vier Kategorien eingeteilt werden, welche verschiedene Anforderungsthemen des Wohnens beschreiben. Sicherheit, Wohlbefinden, Infrastruktur, Komfort. Viele Gesetze können erfüllt werden. Insbesondere die Gesetze zur Gefahrenabwehr, welche sich der Kategorie Sicherheit zuordnen lassen, wie beispielsweise der

Brandschutz, sind erfüllt und bedürfen keiner alternativen Vorgehensweisen. Gesetze, die nicht erfüllt werden, betreffen oft Bereiche, die eng mit den Gewohnheiten verbunden sind. So zum Beispiel im Bereich der Kategorie Infrastruktur die Anforderung an ein individuelles Bad, welches aufgrund der begrenzten sanitären Infrastruktur nur schwer realisierbar ist.



Mehr dazu

Keine Entscheidung für die Ewigkeit, **S. 40**

Das Justizzentrum, **S. 44**

Über das gelebte Experiment San Riemo, **S. 52**

Gesetz und Gewohnheit, **S. 58**

1 Cruel, Antonia: Zwischennutzung, Zwischen den Fronten, 2021, München, S.39

2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017, § 5 Abs. 1, https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_5.html (Abruf 11.07.2024)

Ein Blick ins Gesetzbuch

BauGB > Flächennutzungsplan

ÄNDERUNGEN AN DEN FLÄCHEN- NUTZUNGSPLAN

§ 5 BauGB:
„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“
Verfahren zur Änderung ist im BauGB im § 1,2,3,4,5,6,13 geregelt.

BEBAUUNGSPLAN

BauGB > Bebauungsplan

§ 8 BauGB: (1)
„Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.“
Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung ist im BauGB im § 8,9,10 geregelt.

5

INFRASTRUKTUR > Bad

BAD JE NUTZUNGSEINHEIT
§ 48 MBO - Wohnungen / BayBO Art. 46:
(3) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

3

SICHERHEIT > Statik

belastet werden.
(JustizBallast)

5

INFRASTRUKTUR > Bad

BAD JE NUTZUNGSEINHEIT
Nicht jeder Nutzungseinheit muss eigenes Bad zugewiesen sein. Der Zugang zu einem außerhalb der Nutzungseinheit liegenden Bad muss nachgewiesen werden. Schlüssel: Maximal 4 Personen auf 1 Bad.

1

SICHERHEIT > Brandschutz

ENTFLUCHUNG
§ 3 MBO - Allgemeine Anforderungen
§ 2 MBO (4) / § 51 MBO
§ 33 (1) MBO
Sonderbau deklariert wegen letztem zu hohen Geschoss. Hochhausgrenze 22m. Benötigt zwei bauliche Rettungswege. Brandschutzkonzept erforderlich. (JustizBallast)

6

INFRASTRUKTUR > Küche

KÜCHE JE NUTZUNGSEINHEIT
Nicht jeder Nutzungseinheit muss eigene Küche zugewiesen sein. Der Zugang zu einer gemeinsamen Küche muss nachgewiesen werden. Schlüssel: Maximal 6 Personen auf 1 Küche.

9

WOHLBEFINDEN > Temperatur

FASSADENDÄMMUNG WÄRMERÜCKEN
BayBO Art. 13: (1) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben. DIN EN 12831 Normheizlast, Tabelle 4: Wohn- und Schlafräume +20, WC-Räume +20, Beheizte Duschräume +24, WC-Treppenhäuser +20. Nebenträume (Flure, Treppenhäuser) in Summe etwa 1-2% der Fassadenfläche (JustizBallast)

9

WOHLBEFINDEN > Temperatur

WÄRMEDURCHLÄSSIGKEIT
Eine minimale Temperatur von 16°C entspricht nicht den thermischen Komfort, kann jedoch durch Maßnahmen wie warme Kleidung oder eine zusätzliche leichte temporäre Dämmschicht wie z.B. Vorhanggebläse kompensiert werden.

11

WOHLBEFINDEN > Lärm

SCHALLSCHUTZ INNEN
Nutzungseinheiten sollten baulich voneinander abgetrennt sein. Trennwände zwischen Nutzungseinheiten müssen nicht schallentkoppelt sein, da normale Wohngeräusche der Nachbarteilheiten keine Lärmbelastung darstellen.

11

WOHLBEFINDEN > Lärm

SCHALLSCHUTZ INNEN
DIN 4109-1: Tabelle 2: Anforderungen an die Schalldämmung in Mehrfamilienhäusern, Bürogebäuden und in gemischt genutzten Gebäuden.
z.B. Wohnungstrennwände und Wände zwischen fremden Arbeitsräumen.
z.B. Türen die von Hausfluren oder Treppenträumen in geschlossene Flure und Dielen von Wohnungen und Wohnräumen oder von Arbeitsräumen führen ≥ 27

17

KOMFORT > Platz

FLÄCHENBEDARF

25 m² Wohnfläche pro Person sind an gemessen. Für Schlafräume gilt eine Mindestfläche von 6m² - 8m². Für andere Aufenthaltsräume und Sanitärräume gibt es keine Mindestflächenangaben. Im Fall einer Barrierefreiheit gilt die DIN 18040.

7

INFRASTRUKTUR > Barrierefreiheit

ZUGANGSGEBÄUDE, GESCHOSSE, ZIMMER
BauVO Art. 48 Barrierefreies Wohnen müssen die Wohnungen sein
DIN 18040-2: Türen, Fenster, Tabelle geometrische Anforderungen an Türen: Durchgang Lichte Breite ≥ 90

6

INFRASTRUKTUR > Küche

KÜCHE JE NUTZUNGSEINHEIT
§ 48 MBO - Wohnungen / BayBO Art. 46:
(1) Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben.

17

KOMFORT > Platz

FLÄCHENBEDARF
BayBO Art. 45 - Aufenthaltsräume: (1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben.
BayBO Art. 46 - Wohnungen: (2) Für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum [...] erforderlich
DIN 68935 - Abstände für Bad- und Küchemöbel
Küche: (Kein Gesetz - nur Vorschläge)
Essbereich: (Kein Gesetz - nur Vorschläge)

Gesetz und Gewohnheit Eine Wechselbeziehung

Um einen flexibleren Umgang mit dem Thema Wohnen zu erreichen und insbesondere temporäre Wohnnutzungen unkompliziert zu ermöglichen, wäre einerseits eine Anpassung des Baurechts und andererseits eine Offenheit der Bürger*innen für ein Ausbrechen aus den eigenen Gewohnheiten notwendig.

Recht und Gewohnheit stehen hier in einer Wechselbeziehung zueinander. Das Bauordnungsrecht definiert eine Vielzahl von Bedingungen, die stark auf Standards und Gewohnheiten beruhen. Dies führt zu einer Endlosspirale. Durch die baurechtlich definierten Standards wird Wohnen auf eine bestimmte Art und Weise erlebt. Das Erlebte prägt unsere Ansprüche und Erwartungen an das Wohnen. Ansprüche und Gewohnheiten wiederum beeinflussen die baurechtlichen Rahmenbedingungen. Eine Reflexion über die Bedingungen des Wohnens wird dadurch erschwert, da andere Beispiele fehlen und somit Alternativen unerlebt bleiben.

Für die bayerische Landesbauordnung wäre analog zur baden-württembergischen Landesbauordnung ein Zusatz denkbar, der „Ausnahmen von den Vorschriften, die dem vorübergehenden Wohnen dienen“ (BWL § 56 Abs. 4)¹ ermöglicht, wobei weiterhin eine Einzelfallentscheidung und Genehmigung durch die zuständige Baubehörde erforderlich wäre. Der gesetzliche Rahmen würde den Entscheidungsträger*innen die Bewilligung jedoch erleichtern, auch hinsichtlich Haftungsfragen.

Eine Anpassung der einzelnen Gesetze würde den Planer*innen mehr Flexibilität bei der Planung von Wohnraum, einschließlich temporärer Formen wie Zwischennutzungen, geben. Wichtig ist, dass weichere Gesetze nicht zu Missbrauch verleiten. Gute Wohnstandards, auch im preisgünstigen Wohnungsbau, sind ein hohes Gut unserer Gesellschaft und das Ergebnis langjähriger Entwicklung, Evaluierung, Anpassung und Weiterentwicklung. Überarbeitete Gesetze dürfen daher nicht als Missachtung oder ein Streichen von als störend empfundener Vorschriften verstanden werden. Speziell Gesetze im Bereich der Ge-

Vorschläge für eine größere Offenheit

fahrenabwehr sind nicht verhandelbar. Vielmehr geht es um eine notwendige Weiterentwicklung und Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse und Wohnvorstellungen. Vorgeschlagene Überarbeitungen der Gesetze (grün) haben dabei nicht den Anspruch vollwertig eine Alternative darzustellen, sondern zeigen vielmehr den Spielraum für eine flexiblere Handhabung auf.

Verändern sich die Gewohnheiten, ist in der Folge eine Änderung der Gesetze oft leichter vertretbar. Gerade im Zusammenhang mit einer temporären Wohnnutzung wie der Zwischenwohnnutzung lohnt sich der Verzicht auf bisher ungefragt Erwartetes. Dadurch ist nicht nur eine schnellere und einfachere Umsetzung des Wohnraums möglich, sondern es ergeben sich auch neue Perspektiven auf das gemeinschaftliche Zusammenleben und den eigenen Wohnumfang.



Mehr dazu

Nur Mut, S. 06

Keine Entscheidung für die Ewigkeit, S. 40

Nur nicht sesshaft werden!, S. 50

Über das gelebte Experiment San Riemo, S. 52

Vor dem Gesetz, S. 54

Schaut her, hört zu!, S. 60

1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, § 56 Abs. 4, <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-BauOBW2010V12P56> (Abruf 11.07.2024)

1 Privatsphäre / Mieter*innen

Priorisierung und Abgrenzung von Schlafräumen als einzige private Rückzugsräume. Das Verlagern aller Funktionen, die keine absolute Privatheit erfordern (Wohnräume, Küchen und Sanitärräume) in Gemeinschaftsbereiche fördert den Gemeinschaftssinn und fordert eine Koordination und Kooperationsbereitschaft der Mieter*innen.

2 Wohnfläche

Bereitschaft seinen Wohnraum zu verkleinern - von durchschnittlich 47,7 m² auf max. 41 m² oder sogar 25 m² Wohnfläche pro Kopf reduzieren. Die Überlagerungen von Funktionen, Teilen von Flächen oder Verlagerung von Funktionen in die Gemeinschaft reduziert den individuellen Flächenverbrauch.

3 Infrastruktur

Bereitschaft alle Bereiche der Wohnung, die keine absolute Privatheit erfordern (wie Außen-, Küchen-, Wohn-, Bad-, Flur- und Abstellräume), mit anderen Bewohner*innen derselben oder einer anderen Nutzungseinheit zu teilen, solange sie aus der eigenen Wohnungseinheit zugänglich sind. Das Teilen von Ausstattungen und Verantwortlichkeiten kann den individuellen Aufwand des Unterhalts und der Ausstattung stark reduzieren. Funktionen sind tendenziell durch die Nutzung durch nur eine einzelne Person unterbelegt. Eine Mehrfachbelegung ist entweder gemeinschaftlich oder zeitlich versetzt möglich und in Abstimmung koordinierbar.

4 Ästhetik

Offenheit für eine alternative Wohnästhetik und Oberflächenbeschaffenheit, die nicht der klassischen Wohnoptik entspricht. Möglichkeiten der Aneignung von ungemütlich wahrgenommenen Räumen - z.B. durch einen Teppich oder Vorhang

5 Temperatur

Eine minimale Temperatur von 16°C entspricht nicht dem thermischen Komfort, kann jedoch durch Maßnahmen wie warme Kleidung oder eine zusätzliche leichte temporäre Dämmschicht wie z.B. Vorhänge kompensiert werden.

6 Lärm

Gegen Wohn- und Straßenlärm sind Maßnahmen wie die Platzierung schallabsorbierender Möbel und Oberflächen oder die Verwendung von Ohrpax wirksam.

7 Gebäudedimension

Für den Umgang mit großen Gebäudetiefen ist eine Priorisierung an der Fassade angeordneter Räume sinnvoll. Funktionen, die keine Belichtung und Be-

lüftung benötigen, können in das Gebäudeinnere rücken. Durch Zusammenlegen von Flächen zu Gemeinschaftsflächen und Zusammenschlüsse von Bewohner*innen kann eine gewohnte Kleinteiligkeit entstehen, die der Anonymität und überdimensionalen Maßstäben entgegenwirkt. Die Aneignung des Gebäudeäußeren und Gebäudeinneren schafft zusätzlich mehr Individualität.

8 Haushaltsgrößen

Eine Umgewöhnung vom durchschnittlichen Single-Zweipersonenhaushalt zu einer Wohngemeinschaft ist notwendig. Sie erfordert eine Offenheit, die Wohnung, vom „eigenen Reich“ in eine Form kollektivem Eigentums mit gleichen Gestaltungsmöglichkeiten aller Bewohner*innen zu verlagern.

9 Wohnungslayout

Offenheit die Wohngewohnheit und Bewegungsabläufe im klassischen Wohnungsgrundriss, innerhalb derer die Verteilung aller Funktionen in einer Nutzungseinheit platziert ist, zu verändern. Als Beispiel kann der temporäre Aufenthalt im Hotel als alternative und bereits bekannte Lebensweise dienen.

10 Mietdauer

Ein Verständnis für kurze oder für mittlere Zeit befristete Mietverträge als eine temporäre Wohnlösung. Die befristete Wohnform ist reversibel und nicht bindend. Sie kann sich für Übergangs- oder Ankunftsphasen eignen, da sie für den begrenzten Zeitraum auch mit reduzierter Ausstattung auskommt - ähnlich einem Hotel.

11 Hausregeln

Externe rechtliche Rahmen-nutzungsbedingungen und eindeutige Verantwortlichkeiten sind zu klären - professionelle Unterstützung auf baulicher, auf kommunikativer und auf rechtlicher Ebene ist Voraussetzung. Einzelne Bewohner*innen können individuelle Rollen einnehmen, die mit Verpflichtungen einhergehen. Z.B. eigene Verantwortung gegenüber Hausunterhalt oder koordinativen Aufgaben.

Gegenüber Ungewohntem und der Veränderung von Gewohnheiten.

Schaut her, hört zu! Ausstellen und schlafen im Ruffinihaus

Wohnlabor

Parolen für den Stadtraum. Eine Collage aus Plakaten im Schaufenster trägt die Themen Leerstand, Zwischennutzung, Wohngewohnheiten, Bauregulierung in die Fußgängerzone. Alles Themen, die in den öffentlichen Diskurs gehören! Assoziation zu der Besetzter*innenszene oder Straßendemonstrationen werden geweckt. Sie erzeugen Interesse, Abneigung, Aufregung. Eine erste Auseinandersetzung.

Einblick erlangen. Die Größe des Schaufensters wird auf die Maße eines „normalen“ Fensters reduziert. Das Ladengeschäft erfährt damit eine erste Aneignung durch das Wohnen. Wie weit ist das Wohnerdgeschoss jetzt noch entfernt? Zwischen den Parolen lässt sich ein Blick in das Innere erhaschen. Neugierde wird geweckt und steigert die Aufmerksamkeit für die dargestellte Intervention.

Wohnen lassen. Innen flackert der Bildschirm. Bei einem Film-screening vom Film Parasite ist Aneignung von Wohnraum im erweiterten Sinne auch Thema. Der Innenraum ist Wohnzimmer. Man setzt sich dazu oder wird von außen stille*r Zuschauer*in. Vielleicht sind die Parolen an dem Schaufenster jetzt etwas interessanter geworden.

Tief Schlafen. Zwei Matratzen liegen im Raum. Drumherum Kleiderstange, Tischlampe, Zimmerpflanze und der Schlafanzug. Das Licht ist angenehm warm. Nach dem Film ist Schlafenszeit. Wo besteht der Unterschied zur eigenen Wohnung? Der Raum ist jetzt Schlafzimmer und zeigt alle Möglichkeiten des Wohnens auf. Das Ladengeschäft ist angeeignet. Schon fallen die Augen zu. Ohne kreisende Gedanken über den Schlafort.

Kaffeeklatsch. Eine mobile Küche ermöglicht am Morgen den bekannten Kaffeegeruch. Der Frühstückstisch an der offenen Tür zum Stadtraum lädt vorbeikommende Passant*innen zum Verweilen und Diskutieren ein. „Ja, ja. Die haben Recht. Wenn ich aus dem Fenster schaue, sind da nur leere Büros.“



Mehr dazu

Nur Mut, S. 06

Keine Entscheidung für die Ewigkeit, S. 40

Nur nicht sesshaft werden!, S. 50

**JUSTIZZENTRUM ERHALTEN - LEERE
BÜROS FÜR 18.000 WOHNUNGEN - MÜN-
CHEN FEHLEN 14.000 WOHNUNGEN -
1,45MIO M² BÜROFLÄCHE STEHT IN MÜN-
CHEN LEER - ABBRECHEN ABBRECHEN -
40% CO₂ UND 55% MÜLL AUS DEM BAUSEK-
TOR - ZWISCHENNUTZUNG! - BRAUCHST
DU ALLEINE 47% M² WOHNFLÄCHE? - UM
NUTZEN STATT NICHT NUTZEN - WIE VIE-
LE M² BEWOHNST DU? - WOHNUNGSKRI-
SE KLIMAKRISE, WOHNUNGSKRISE, VIE-
LE MIESE - ANGESPANNTER WOHNUNGS-
MARKT MÜNCHEN - 25% ZU WENIG WOH-
NUNG IM JAHR - EFFIZIENZ KENNT JEDE* R,
ABER SCHON VON SUFFIZENZ GEHÖRT
- GEGEN DIE VEREINZELUNG IM WOH-
NEN - VEREINZELUNG IST UNNACHHAL-
TIG - DURCHSCHNITT WOHNUNG = 90M²!
- 25M² PRO PERSON REICHT! - RAUM-
POTENZIAL IM LEERSTAND - BAURECHT
KILLT DAS POTENZIAL - DAS BAURECHT
IST IN DIE JAHRE GEKOMMEN! - WEM
GEHÖRT DIE STADT? - POP-UP WOHNEN
- WOHNEN IST ÜBERREGULIERT - NETT
HIER! - EXPERIMENTELLER WOHNEN- PI-
ONIERE GESUCHT - KEINE ANGST VORM
SCHEITERN - IMPULSGEBER*INNEN**



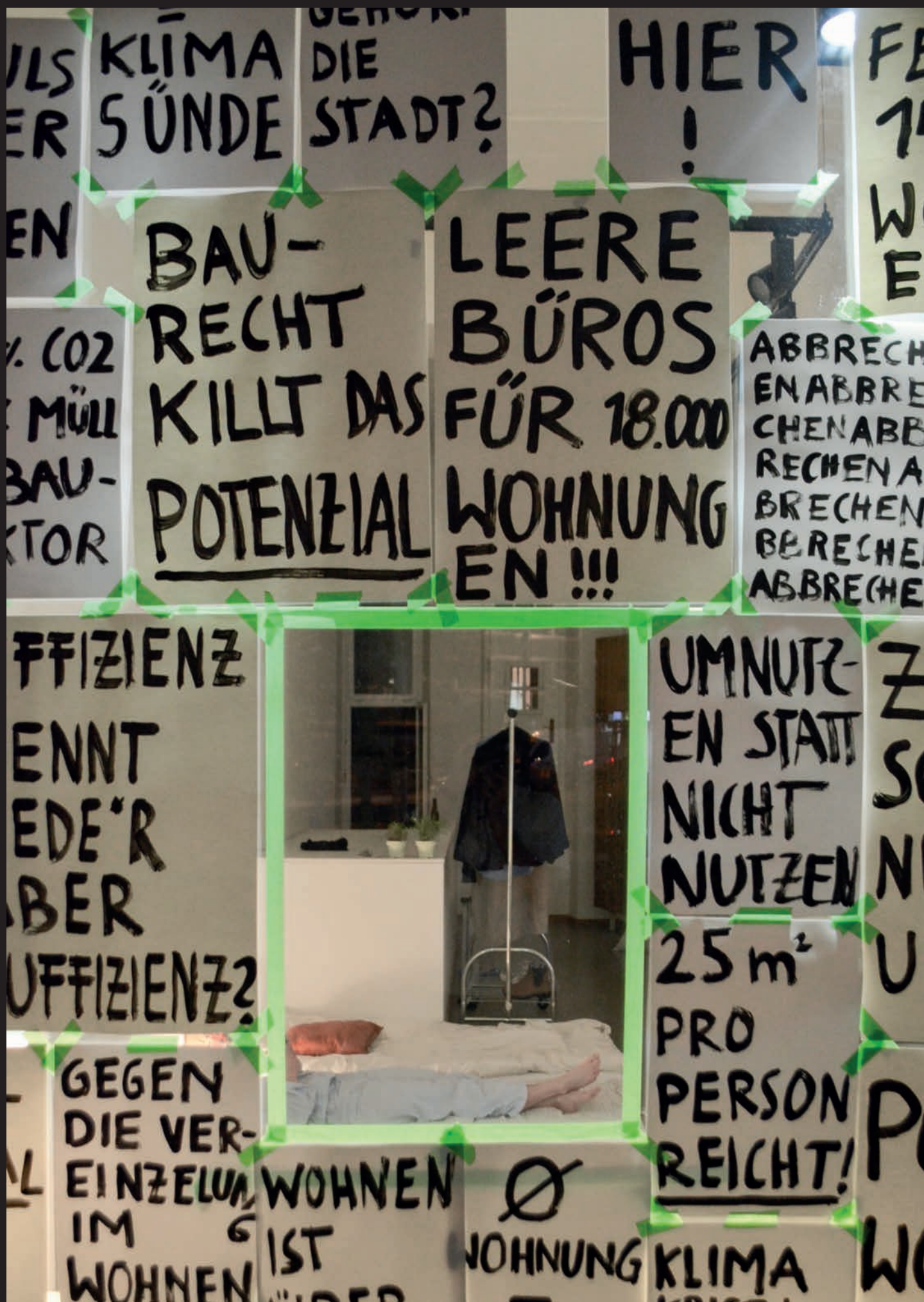














Marktversagen!? Mit Anreizen gegensteuern

Ein Kommentar

Der Immobilienmarkt ist im Wesentlichen geprägt entweder von ökonomischen Interessen der Handelnden (Investoren, Anlegern, Bauwirtschaft) oder dem Streben nach maximalem individuellem Nutzen. Beide Kräfte führen oft zum Nachteil eines städtebaulichen, sozialen, ökologischen Ideals. Oft sind es die wirtschaftlichen oder regulativen Rahmenbedingungen, die solche Fehlentwicklungen, die als Marktversagen bezeichnet werden können, unterstützen. Der Markt schafft Anreize für Marktteilnehmenden, die zu einer geringeren gesamtgesellschaftlichen Wohlfahrt führen als möglich wäre.

Der Umstand, dass die Zwischennutzung von leerstehenden Gewerbeimmobilien immobilienökonomisch zwar nicht rentabel ist und daher weder weiterentwickelt noch umgesetzt wird – trotz eines offensichtlich wertvollen Impacts – bestätigt die fehlerhaften Rahmenbedingungen. Die vielfältigen Chancen des Konzepts, vom notwendigen Ankommen-sorten, über die einen Wohnungsmarkt entlastenden „Überlaufbecken“ bei hohem Nachfrage-Druck bis hin zu leichten Frei-Räumen für die experimentelle Entwicklung zeitgemäßer Wohnformen, können sich nicht entfalten.

Der Umstand des Marktversagens „gilt als notwendige ... Bedingung, um Eingriffe des Staats zur effizienteren Allokation von Ressourcen in Erwägung zu ziehen.“¹

Vor dem Hintergrund von vielen hunderttausenden ungenutzten Quadratmetern Gewerberaum, die – solange die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht korrigiert werden – über Jahre leerstehen werden, ist die Förderlandschaft zu erweitern. Die bisher überwiegend auf Effizienzsteigerung ausgerichteten Programme müssen in der Art er-

gänzt werden, dass Zwischennutzung mindestens in der Hälfte der freien Flächen auch wirtschaftlich attraktiv wird.

Wenn es 2009 möglich war, mit 5 Milliarden Euro (vermeintlich auch zum Wohle der Umwelt) alte Autos mit einer „Abwrackprämie“ in den Ruhestand zu locken, dann sollte es 2024 außer Frage sein, eine wirklich sowohl der Umwelt wie auch dem sozialen Wohnfrieden in den Ballungsräumen dienende Förderung umzusetzen.

Laut Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) können allein in den sieben größten Städten ungenutzte 1,8 Millionen Quadratmeter als Wohnraum genutzt werden. Wenn die Abwrackprämie für diese Fläche genutzt würde, entspräche das einer Förderung von 2.777€/m². So viel braucht es im Falle der Zwischennutzung gar nicht ...Was es aber braucht, ist ein Wille!

¹ Wikipedia: Marktversagen, Wikipedia, die freie Enzyklopädie, 2024, <https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Marktversagen&oldid=245847776>, (Abruf 13.07.2024)

**Mehr dazu**

Zwischennutzung ökonomisch sinnvoll?, S. 42

Nur nicht sesshaft werden!, S. 50



Zwischenwohnen im Justizzentrum

– Eine bildliche Annäherung

Ein Entwurf

Zwischenwohnnutzung. Es gibt einen Auftakt einen Impuls, der sich festsetzt. Die bisherige Leere scheint nun voll von Möglichkeiten und fordert Handlung. Die Anzahl der Bewohner*innen wächst und damit die Ausbreitung. Neue Formen, andere Ansätze entstehen, die der eigenen Logik und den Grenzen des Bestandes folgen. Das Wachstum eignet sich den weichen Innenraum immer weiter an. Verändert dabei nur die bereits zum Artefakt der vergangen Nutzung gewordene Substanz. Wann ist eine Grenze erreicht? In der Zwischennutzung ist von Beginn an das Verschwinden angelegt. Langsam zieht sie sich zurück, nimmt dabei alles mit, was sie selbst geschaffen und verändert hat. Zurück bleibt das harte Gebäude, die Struktur die nun bereit ist für eine weitere Etappe.

1) Opening: Einzug von wenigen Pionieren (= Impulsbewohner*innen) um die Versorgungskerne herum: Zustand des Geschosses ist unverändert – nichts hinzugefügt, nichts weggenommen, Bewohner*innen übernehmen eine Aufsichtsrolle des Gebäudes.

2) Meanwhile: Aktive Umbauphase – Möglichkeit der Ausbreitung bewohnter Bereiche durch Leistungen im „Eigenbau“, Bewohner*innen werden dazu befähigt, die Struktur so zu öffnen und zu verbinden, dass minimalinvasiv bewohnbare Bereiche im Zusammenhang erschlossen werden und sich ausbreiten können, Bewohner*innen werden zu Handwerkenden in Form von Workshops und begleitet durch Manuals.

3) No Vacancy: Mit der Ergänzung von äusserlichen Supply Türmen – Sanitär + Treppen – kann das ganze Geschoss als Wohnfläche erschlossen werden. Diese wächst weiter zusammen, bis die maximale Flächenauslastung und Personenanzahl erreicht werden.

4) Closing: Dynamischer Abbau – was aufgebaut wurde, wird abgebaut. Erste Bewohner*innen ziehen aus und nehmen mit, was sie gebaut haben (Einbauten), Supply Türme werden abgebaut und ziehen um, was für die Nachnutzung überflüssig ist (Leichtbauwände) wird abgebrochen. Nur um die bereits bestehenden Versorgungskerne bleiben die Pioniere bis das Gebäude eine neue Funktion erhält.



Conical Intersect (1975), © Estate of Gordon Matta-Clark



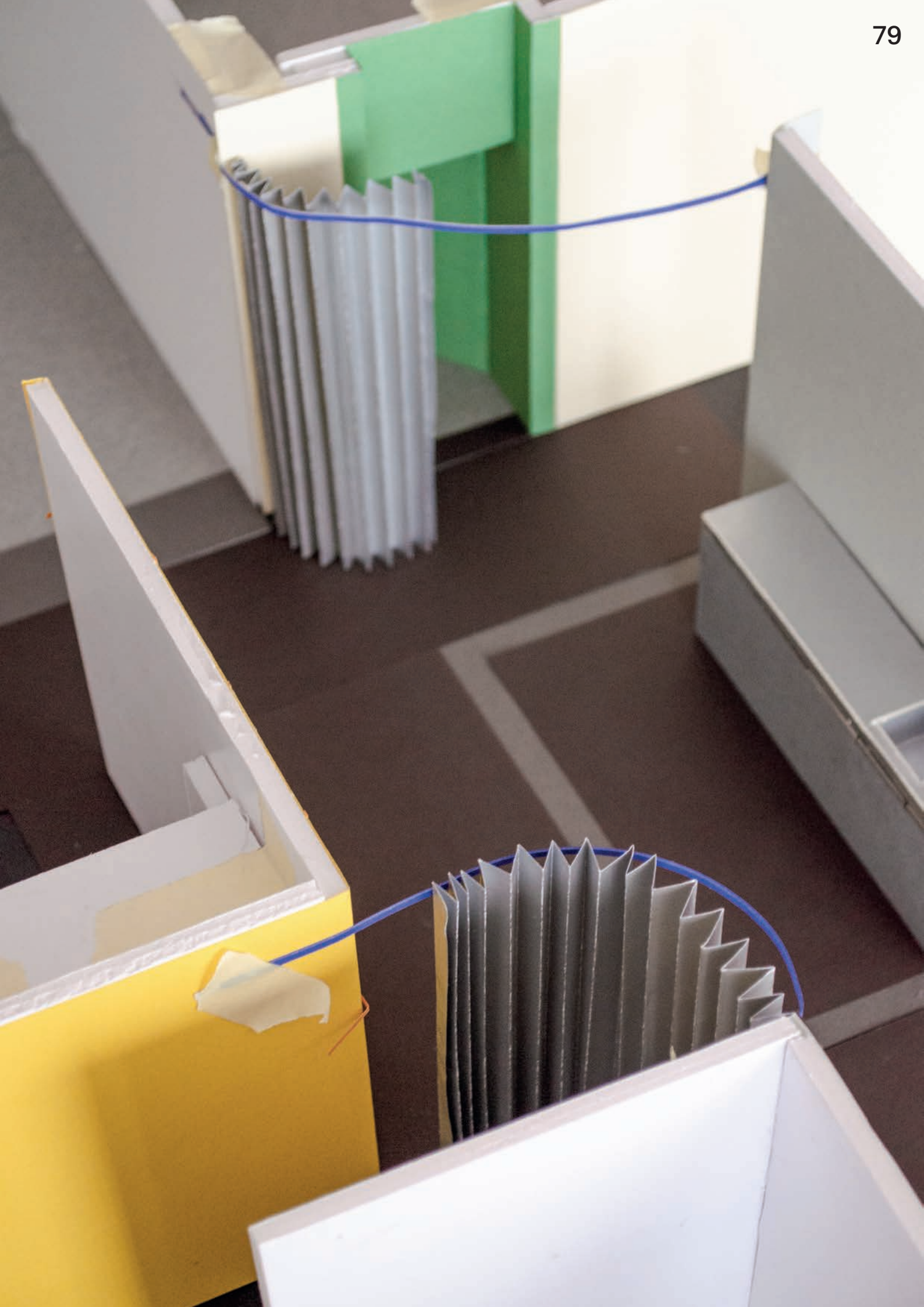




← ↑ Meanwhile: Minimalinvasiv können die Bewohner*innen selbst Veränderungen an der leichten Struktur vornehmen und so individuelle Verbindungen und Raumkonstellationen schaffen. Ausgehend von den einzelnen Bürozellen breitet sich die Wohnnutzung aus.



↑→ Meanwhile/No Vacancy: Durch einfaches Entfernen von Leichtbauwänden, sowohl bei den Büros als auch bei der Mittelzone, kann ein durchgesteckter Gemeinschaftsraum entstehen, der die Wohnflächen miteinander verbindet. Dieser eignet sich aufgrund der Wasseranschlüsse in der Mittelzone für die Gemeinschaftsküche.







Mehr dazu

Nur Mut, S. 06

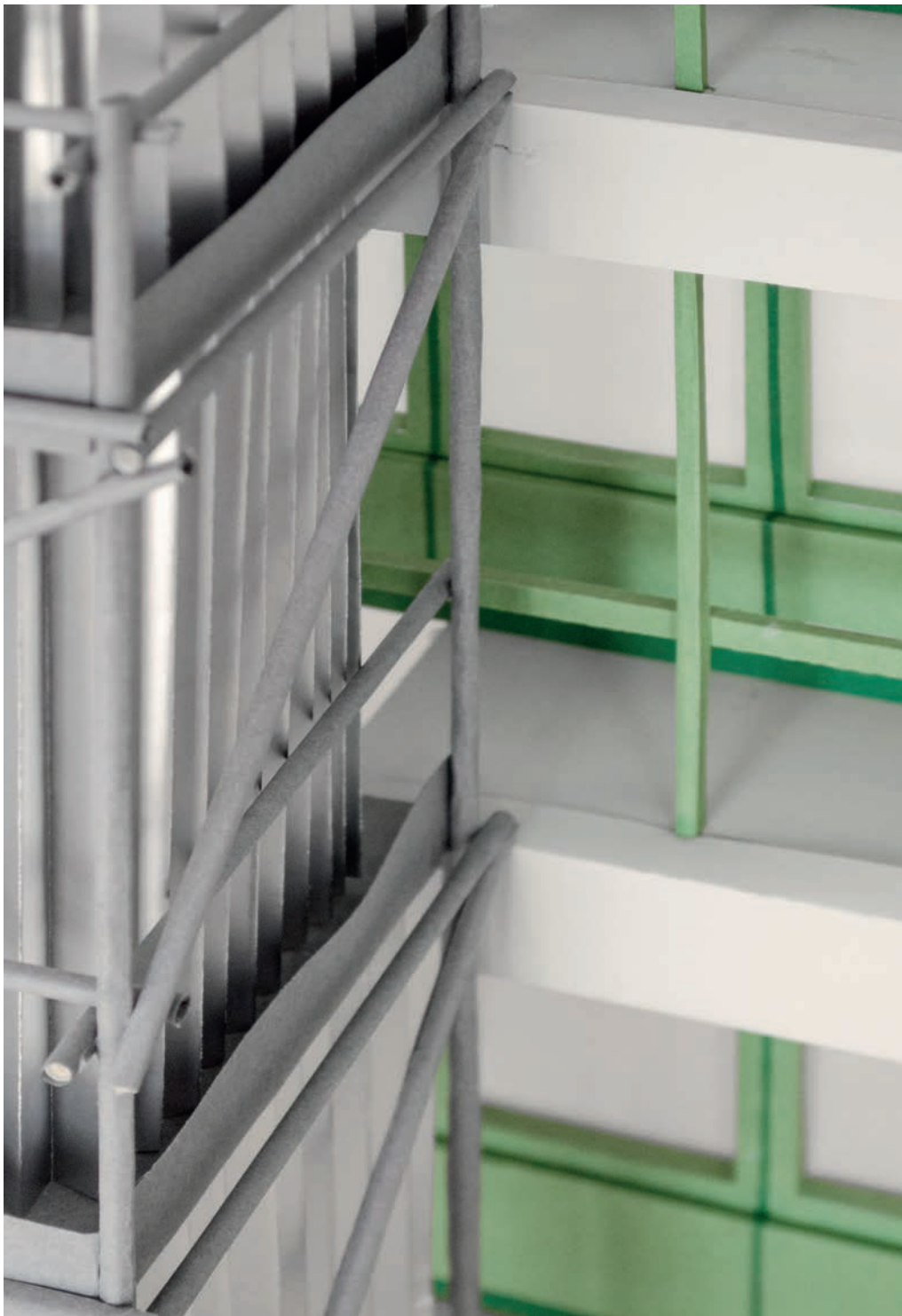
Zwischennutzung ökonomisch sinnvoll?, S. 42

Das Justizzentrum, S. 44

WAS IHR WOLLT, S. 46

Schaut her, hört zu!, S. 60

← ↓ No Vacancy: Der Supply Turm ermöglicht einerseits die Erschließung des Gebäudes mit zusätzlichen Treppen oder erhöht die Sanitärversorgung mit Küche und Bad. Als temporäres Element additiv an die Fassade des Gebäudes angefügt, übernimmt er dienende Funktionen, damit die Wohndichte auf der Büroetage sich entsprechend um die neuen Versorgungsnetze entwickeln kann. Nach der Zwischenwohnnutzung ist der Turm wie ein Baugerüst leicht zu entfernen und woanders wieder aufzubauen. Hier dargestellt: Ein Turm mit Sanitärversorgung.



Die Autor*innen:

Maximilian Atta und Amelie Steffen
Architekturstudierende im Master an der
Technischen Universität München.

Das Dossier ist im Rahmen einer Semesterarbeit am Lehrstuhl für Urban Design bei Prof. Dr. sc. ETH Benedikt Boucsein entstanden.

↓ Maximilian Atta und Amelie Steffen (2024), © Lotte Becher



